

Danske Erhvervsformidlere ApS

Lemchesvej 14, 2900 Hellerup

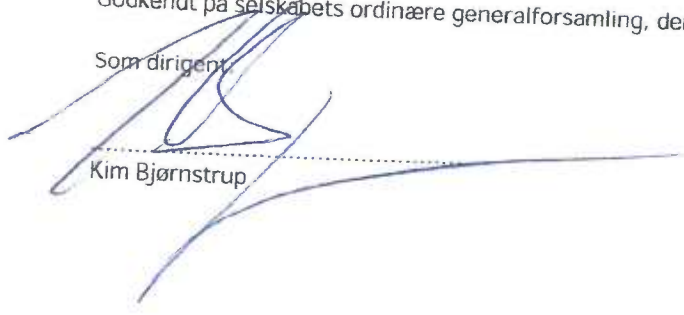
CVR-nr. 34 45 19 82



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. maj 2016

Som dirigent



Kim Bjørnstrup

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Oplysninger om selskabet	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	4
Resultatopgørelse	5
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	8
	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danske Erhvervsformidlere ApS.

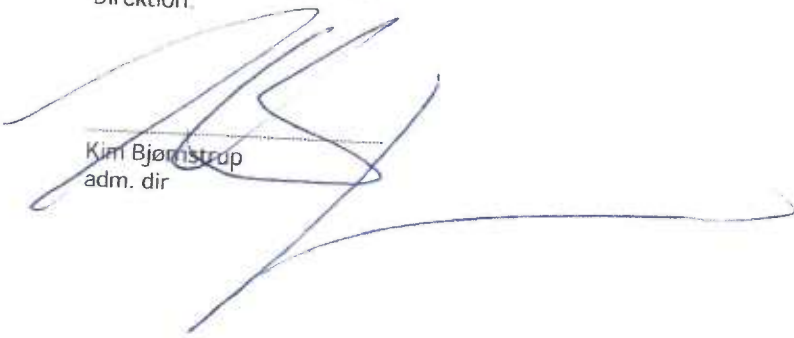
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2016

Direktion:



Kim Bjørnstrup
adm. dir

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Danske Erhvervsformidlere ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danske Erhvervsformidlere ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

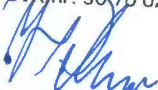
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Navn	Danske Erhvervsformidlere ApS
Adresse, postnr., by	Lemchesvej 14, 2900 Hellerup
CVR-nr.	34 45 19 82
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kim Bjørnstrup, adm. dir
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmutsh Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	626.268	610.223
	Andre driftsindtægter	33.389	38.368
	Andre eksterne omkostninger	-359.705	-430.115
	Bruttoresultat	299.952	218.476
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-27.450
	Resultat af primær drift	299.952	191.026
	Finansielle omkostninger	-140.340	-151.098
	Resultat før skat	159.612	39.928
2	Skat af årets resultat	-37.624	-23.251
	Årets resultat	121.988	16.677
	Forslag til resultatdisponering	121.988	16.677
	Overført resultat	121.988	16.677



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	7.132.550	7.132.550
	Anlægsaktiver i alt	7.132.550	7.132.550
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.850	1.694
	Likvide beholdninger	3.850	1.694
	Omsætningsaktiver i alt	684.756	499.575
	AKTIVER I ALT	688.606	501.269
		7.821.156	7.633.819

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital		
	Overført resultat	125.001	125.001
	Egenkapital i alt	250.814	128.826
	Gældsforpligtelser	375.815	253.827
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.410.000	5.410.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.410.000	5.410.000
	Skyldig selskabsskat		
	Anden gæld	24.892	16.685
	Gældsforpligtelser i alt	2.010.450	1.953.307
	PASSIVER I ALT	2.035.342	1.969.992
		7.445.342	7.379.992
		7.821.157	7.633.819
1	Anvendt regnskabspraksis		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 1. januar 2014

Årets resultat

Egenkapital 1. januar 2015

Årets resultat

Egenkapital 31. december 2015

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	125.001	112.149	237.150
	0	16.677	16.677
	125.001	128.826	253.827
	0	121.988	121.988
	125.001	250.814	375.815

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Erhvervsformidlere ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i gennemsnitsprisen ved sammenlignelige handler. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsskat, ejendommenes fællesomkostninger, administration samt reparation- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor- ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.

	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.624	16.685
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6.566
	<u>37.624</u>	<u>23.251</u>

3 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i gennemsnitsprisen ved sammenlignelige handler.

kr.

	2015	2014
4 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125.001 stk. a nom. 1,00 kr.	125.001	125.001
	<u>125.001</u>	<u>125.001</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	125.001	125.001	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1	0	0
	<u>125.001</u>	<u>125.001</u>	<u>125.001</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 4.614.873 senere end 5 år fra balancedagen.