

## **Dons og Carlsen ApS**

Tværgade 15 A, 1.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 69 87 67

---

### **Årsrapport for regnskabsåret 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2017

---

Thomas Carlsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Dons og Carlsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. juni 2017

## Direktion

Thomas Carlsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Dons og Carlsen ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dons og Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21. juni 2017

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

#### Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Lars Ole Barthel, HD  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Dons og Carlsen ApS  
Tværgade 15 A, 1.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 69 87 67  
Stiftet: 6. september 2012  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Carlsen

**Revision**

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut**

Handelsbanken  
Christian 8's vej 39a  
8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
	1.258.138	467.041
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
Af- og nedskrivninger	<u>-311.033</u>	<u>-160.398</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	947.105	306.643
1 Finansielle omkostninger	<u>-633.239</u>	<u>-485.075</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	313.866	-178.432
Skat af årets resultat	<u>-163.504</u>	<u>-37.309</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>150.362</u>	<u>-215.741</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>150.362</u>	<u>-215.741</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u>150.362</u>	<u>-215.741</u>

# Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
2	24.197.013	21.974.752
	<u>24.197.013</u>	<u>21.974.752</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<u>24.197.013</u>	<u>21.974.752</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.792	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	5.000
Andre tilgodehavender	<u>250.837</u>	<u>250.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>364.628</u>	<u>255.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>6.536</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>364.628</u>	<u>261.536</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>24.561.641</u></u>	<u><u>22.236.288</u></u>

# Balance

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	2.912.891	2.912.891
	87.109	87.109
	99.719	-50.643
3	<u>3.099.719</u>	<u>2.949.357</u>
4	3.654.900	3.481.989
5	5.173.834	4.791.937
6	433.914	294.453
7	83.540	90.941
8	9.470.389	9.299.625
9	325.250	291.500
	<u>19.141.827</u>	<u>18.250.445</u>
	478.000	456.000
	465.958	485.411
	10.700	0
	111.929	20.071
	940.004	0
	163.504	25.004
	150.000	50.000
	<u>2.320.095</u>	<u>1.036.486</u>
	<u>21.461.922</u>	<u>19.286.932</u>
	<u>24.561.641</u>	<u>22.236.288</u>
10		
11		
12		
13		
14		



# Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	633.239	485.075
	<u>633.239</u>	<u>485.075</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	2.912.891	2.000.000
Kapitalforhøjelse i året	0	912.891
	<u>2.912.891</u>	<u>2.912.891</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Overkurs ved emission	87.109	87.109
	<u>87.109</u>	<u>87.109</u>
<i>Overført resultat</i>		
Egenkapital primo	-50.643	165.098
Overført årets resultat	150.362	-215.741
	<u>99.719</u>	<u>-50.643</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.500.000	3.450.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	154.900	31.989
<i>Langfristet del</i>	<u>3.654.900</u>	<u>3.481.989</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	38.500	10.000
	<u>3.693.400</u>	<u>3.491.989</u>
<b>5 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	4.250.000	4.000.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	923.834	791.937
<i>Langfristet del</i>	<u>5.173.834</u>	<u>4.791.937</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	112.000	200.000
	<u>5.285.834</u>	<u>4.991.937</u>
<b>6 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	270.000	272.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	163.914	22.453
<i>Langfristet del</i>	<u>433.914</u>	<u>294.453</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	35.000	4.000
	<u>468.914</u>	<u>298.453</u>

# Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	36.000	58.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	47.540	32.941
<i>Langfristet del</i>	83.540	90.941
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	7.500	6.000
	<u>91.040</u>	<u>96.941</u>
<b>8 Anden langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	6.850.000	7.935.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	2.620.389	1.364.625
<i>Langfristet del</i>	9.470.389	9.299.625
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	285.000	236.000
	<u>9.755.389</u>	<u>9.535.625</u>
<b>9 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	325.250	291.500
<i>Langfristet del</i>	325.250	291.500
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>325.250</u>	<u>291.500</u>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, tkr. 8.979, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 24.197.		
Herudover er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med tkr. 8.063.		
<b>11 Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 165, som vedrører tab til fremførsel jf. ejendomsavancebeskatningsloven samt forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af investeringsejendomme, som ikke er aktiveret.		
<b>12 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
<b>13 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling</b>		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		

# Noter

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
------	-------------	-------------

kr.

kr.

14 **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle poster

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i posten af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over investeringsjendommens forventede levetid på 40 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Ole Barthel

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062662934766

IP: 152.115.86.124

2017-06-21 12:40:33Z

NEM ID 

## Thomas Carlsen

### Direktør

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.225.35

2017-06-21 14:32:19Z

NEM ID 

## Thomas Carlsen

### Dirigent

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.225.35

2017-06-21 14:32:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ONECH-VDFVG-20C6V-1086H-LK0M7-HQEVX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>