

Dons og Carlsen ApS

Tværgade 15 A, 1.
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 34 69 87 67

Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2018

Thomas Carlsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. juni 2018

Direktion

Thomas Carlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dons og Carlsen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dons og Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 revisorers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har ikke ønsket at udlevere engagementsopgørelse fra selskabets bankforbindelse. Som følge heraf har vi ikke kunnet kontrollere selskabets engagement med bank, herunder kontrollere afgivne sikkerhedsstillelser.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 15. juni 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
statsautoriseret revisor
mne34087

Lars Ole Barthel
registreret revisor, FSR
mne2371

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

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Handelsbanken
Christian 8's vej 39a
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen 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.

Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	661.022	1.258.138
Af- og nedskrivninger	<u>-328.990</u>	<u>-311.033</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	332.032	947.105
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	146.333	0
2 Finansielle indtægter	90.291	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-732.604</u>	<u>-633.239</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-163.947	313.866
Skat af årets resultat	<u>-5.188</u>	<u>-163.504</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-169.135</u></u>	<u><u>150.362</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>-169.135</u>	<u>150.362</u>
Disponeret i alt	<u><u>-169.135</u></u>	<u><u>150.362</u></u>

Balance

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>25.260.623</u>	<u>24.197.013</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>25.260.623</u>	<u>24.197.013</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>25.260.623</u>	<u>24.197.013</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.792	113.792
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>250.837</u>
Tilgodehavender	<u>113.792</u>	<u>364.628</u>
Likvide beholdninger	<u>18.661</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>132.452</u>	<u>364.628</u>
AKTIVER	<u><u>25.393.076</u></u>	<u><u>24.561.641</u></u>

Balance

Note	2017	2016
	kr.	kr.
PASSIVER		
	2.912.891	2.912.891
	0	87.109
	17.693	99.719
4	EGENKAPITAL	3.099.719
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.596.014
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.825.188
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.580.417
8	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	76.890
9	Anden langfristet gæld	8.980.739
10	Deposita	387.515
	Langfristede gældsforpligtelser	19.106.827
	Kortfristet del af langfristet gæld	742.500
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	468.962
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.336
	Gæld til tilknyttede virksomheder	625.695
	Skyldig selskabsskat	5.236
	Anden gæld	150.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.355.095
	GÆLDSFORPLIGTELSE	21.461.922
	PASSIVER	24.561.641
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
12	Eventualaktiver	
13	Eventualforpligtelser	
14	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Fortjeneste ved salg af anparter	146.333	0
	<u>146.333</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	90.291	0
	<u>90.291</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	152.267	35.544
Andre finansielle omkostninger	580.337	597.695
	<u>732.604</u>	<u>633.239</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	2.912.891	2.912.891
	<u>2.912.891</u>	<u>2.912.891</u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Overkurs ved emission	87.109	87.109
Overført til frie reserver	-87.109	0
	<u>0</u>	<u>87.109</u>
<i>Overført resultat</i>		
Egenkapital primo	99.719	-50.643
Overført fra overkurs ved emission	87.109	0
Overført årets resultat	-169.135	150.362
	<u>17.693</u>	<u>99.719</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	4.210.000	3.500.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	386.014	154.900
<i>Langfristet del</i>	4.596.014	3.654.900
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	90.000	38.500
	<u>4.686.014</u>	<u>3.693.400</u>

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	4.080.000	4.250.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	745.188	923.834
<i>Langfristet del</i>	4.825.188	5.173.834
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	235.000	112.000
	<u>5.060.188</u>	<u>5.285.834</u>
7 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	1.350.000	270.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	230.417	163.914
<i>Langfristet del</i>	1.580.417	433.914
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	50.000	35.000
	<u>1.630.417</u>	<u>468.914</u>
8 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.000	36.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	69.890	47.540
<i>Langfristet del</i>	76.890	83.540
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	7.500	7.500
	<u>84.390</u>	<u>91.040</u>
9 Anden langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.500.000	7.120.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	1.480.739	2.315.389
<i>Langfristet del</i>	8.980.739	9.435.389
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	360.000	320.000
	<u>9.340.739</u>	<u>9.755.389</u>
10 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	387.515	325.250
<i>Langfristet del</i>	387.515	325.250
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>387.515</u>	<u>325.250</u>

Noter

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.686, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 5291.		
Herudover er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendomme med t.kr. 8.377.		
12 Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 239, som vedrører tab til fremførsel jf. ejendomsavancebeskatningsloven samt forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af investeringsejendomme, som ikke er aktiveret.		
13 Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidært for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		
14 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
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 og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:45825477

IP: 92.246.12.100

2018-06-18 12:18:35Z

NEM ID 

Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:84233143

IP: 92.246.12.100

2018-06-18 17:12:33Z

NEM ID 

Thomas Carlsen

Direktør

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.225.35

2018-06-19 06:30:28Z

NEM ID 

Thomas Carlsen

Dirigent

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.225.35

2018-06-19 06:30:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VFE0G-LESKM-4PYP1-TOEH0-ELEOZ-04B8E

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>. 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>