

Dons og Carlsen ApS

Tværgade 15 A, 1., 8600 Silkeborg

CVR-nr. 34 69 87 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2019.

Thomas Carlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Dons og Carlsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24. juni 2019

Direktion

Thomas Carlsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Dons og Carlsen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dons og Carlsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

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 24. juni 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen

Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

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

Direktion

Thomas Carlsen, Direktør

Revision

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets 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.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har valgt, at fra og med regnskabsåret 2018 måles selskabets investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 38. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været muligt at foretage en vurdering af investeringsejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dons og Carlsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har valgt, at fra og med regnskabsåret 2018 måles selskabets investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 38. Sammenligningstal er ikke tilpasset, da det ikke har været muligt at foretage en vurdering af investeringsejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt øvrige omkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et estimeret afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	404.779	661.022
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.610.192	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-328.990
Andre driftsomkostninger	-427.361	0
Driftsresultat	3.587.610	332.032
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	146.333
Andre finansielle indtægter	0	90.291
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.055.224	-732.603
Resultat før skat	2.532.386	-163.947
Skat af årets resultat	-296.751	-5.188
Årets resultat	2.235.635	-169.135
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.235.635	0
Disponeret fra overført resultat	0	-169.135
Disponeret i alt	2.235.635	-169.135

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	23.009.943	25.260.623
Materielle anlægsaktiver i alt	23.009.943	25.260.623
Anlægsaktiver i alt	23.009.943	25.260.623
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.975.000	113.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	520.000	0
Tilgodehavender i alt	2.495.000	113.792
Likvide beholdninger	9.420	18.661
Omsætningsaktiver i alt	2.504.420	132.453
Aktiver i alt	25.514.363	25.393.076

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.912.891	2.912.891
5 Overført resultat	2.253.328	17.693
Egenkapital i alt	5.166.219	2.930.584
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	296.751	0
Hensatte forpligtelser i alt	296.751	0
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.560.153	4.596.013
7 Kreditinstitutter i øvrigt	2.282.187	4.825.188
8 Deposita	450.388	387.515
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.505.054	1.580.417
10 Anden gæld	8.889.412	8.980.738
11 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	69.397	76.890
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.756.591	20.446.761
Gældsforpligtelser	110.000	332.500
Gæld til pengeinstitutter	393.377	468.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.823	73.338
Gæld til tilknyttede virksomheder	245.931	675.695
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	100.671	100.000
Selskabsskat	0	5.236
Anden gæld	363.000	360.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.294.802	2.015.731
Gældsforpligtelser i alt	20.051.393	22.462.492
Passiver i alt	25.514.363	25.393.076
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdisansættelse 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.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	274.901	152.267
Andre finansielle omkostninger	<u>780.323</u>	<u>580.336</u>
	<u>1.055.224</u>	<u>732.603</u>
3. Investeringsejendomme		
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.		
Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.		
Investeringsejendommene er samlet i grupper, hvor de centrale forudsætninger ikke afviger væsentlig indbyrdes. De anvendte afkastkrav for grupperne af investeringsejendomme er hhv. 2,5%, 4,5% og 8,0%.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>2.912.891</u>	<u>2.912.891</u>
	<u>2.912.891</u>	<u>2.912.891</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	17.693	99.719
Årets overførte overskud eller underskud	2.235.635	-169.135
Overført fra overkurs ved emission	0	87.109
	<u>2.253.328</u>	<u>17.693</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.637.653	4.686.013
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-77.500</u>	<u>-90.000</u>
	<u>4.560.153</u>	<u>4.596.013</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.225.000</u>	<u>4.210.000</u>
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	2.307.187	5.060.188
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-25.000</u>	<u>-235.000</u>
	<u>2.282.187</u>	<u>4.825.188</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.170.000</u>	<u>4.080.000</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	450.388	387.515
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>450.388</u>	<u>387.515</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.575.054	1.630.417
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-70.000</u>	<u>-50.000</u>
	<u>2.505.054</u>	<u>1.580.417</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.150.000</u>	<u>1.350.000</u>
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	9.252.412	9.340.738
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-363.000</u>	<u>-360.000</u>
	<u>8.889.412</u>	<u>8.980.738</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.360.000</u>	<u>7.500.000</u>
11. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	76.897	84.390
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-7.500</u>	<u>-7.500</u>
	<u>69.397</u>	<u>76.890</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>7.000</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, herunder ejerpantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 23.010 t.kr.		

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.”

Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:84233143

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-06-26 07:39:46Z

NEM ID 

Thomas Carlsen

Direktør

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-06-26 20:00:22Z

NEM ID 

Thomas Carlsen

Dirigent

På vegne af: Dons og Carlsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-477608799154

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-06-26 20:00:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2T4V1-AAKYQ-KBN7L-6SIUF-LXXFI-QWMMKQ

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>