

# Deloitte.

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## **Dehli & Mikai Ejendomme ApS**

Dag Hammarskjölds Allé 1A, st.  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34737029

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2017

**Dirigent**



---

Navn: Daniel Mikai Døngart

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Dehli & Mikai Ejendomme ApS  
Dag Hammarskjölds Allé 1A, st.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34737029

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Daniel Mikai Døngart  
Kenneth Dehli

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Dehli & Mikai Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

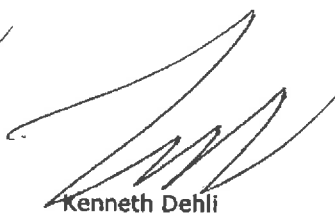
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.04.2017

**Direktion**



Daniel Mikai Døngart



Kenneth Dehli

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dehli & Mikai Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dehli & Mikai Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet 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 finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 28.04.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 176 t.kr. Selskabets balance udviser den 31. december 2016 en samlet aktivmasse på 9.664 t.kr. og en negativ egenkapital på 1.563 t.kr.

Ledelsen forventer at kunne reetablere den negative egenkapital gennem fremtidig overskudsgivende drift, herunder via løbende regulering af selskabets lejeindtægter.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		719.800	691.670
Andre eksterne omkostninger		(17.968)	(59.750)
Ejendomsomkostninger		<u>(281.111)</u>	<u>(287.232)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>420.721</b>	<b>344.688</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(243.270)</u>	<u>(243.270)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>177.451</b>	<b>101.418</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(334.991)</u>	<u>(409.801)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(157.540)</b>	<b>(308.383)</b>
Skat af årets resultat		<u>(18.861)</u>	<u>(48.234)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(176.401)</u></b>	<b><u>(356.617)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(176.401)</u>	<u>(356.617)</u>
		<b><u>(176.401)</u></b>	<b><u>(356.617)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.432.520	9.675.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.432.520</b>	<b>9.675.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.432.520</b>	<b>9.675.791</b>
Udskudt skat		157.917	176.778
<b>Tilgodehavender</b>		<b>157.917</b>	<b>176.778</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.844</b>	<b>170.474</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>231.761</b>	<b>347.252</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.664.281</b>	<b>10.023.043</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.642.634)</u>	<u>(1.466.233)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.562.634)</u></b>	<b><u>(1.386.233)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.999.592	5.267.025
Anden gæld	1	<u>5.668.830</u>	<u>5.576.420</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.668.422</u></b>	<b><u>10.843.445</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		272.517	266.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		173.000	216.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	15.300
Anden gæld		<u>97.476</u>	<u>67.381</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>558.493</u></b>	<b><u>565.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.226.915</u></b>	<b><u>11.409.276</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.664.281</u></b>	<b><u>10.023.043</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(1.466.233)	(1.386.233)
Årets resultat	0	(176.401)	(176.401)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(1.642.634)</b>	<b>(1.562.634)</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	<u>5.668.830</u>	<u>5.576.420</u>
	<b><u>5.668.830</u></b>	<b><u>5.576.420</u></b>

Langfristet anden gæld vedrører lån fra et selskab, som er kontrolleret af samme ultimative kapitalejere.

### **2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for Ejerforeningerne har selskabet givet pant på 150 t.kr.

Til sikkerhed for realkredit lån har selskabet givet pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.433 t. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalgte enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.