

---

# ***Ejendommen Dynamovej 9 A/S***

Dynamovej 9, 2860 Søborg

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 35 64 42 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/5 2018

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommen Dynamovej 9 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 17. maj 2018

## Direktion

Jürgen Hermann Sachse

## Bestyrelse

Niels Ulrik Heine  
formand

Dennis Klindt

Jakob Sørensen

Pernille Sachse

Christian Heinrich Sachse

Jürgen Hermann Sachse

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendommen Dynamovej 9 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Dynamovej 9 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 17. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne17120

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendommen Dynamovej 9 A/S  
Dynamovej 9  
2860 Søborg

CVR-nr.: 35 64 42 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Gladsaxe

**Bestyrelse**

Niels Ulrik Heine, formand  
Dennis Klindt  
Jakob Sørensen  
Pernille Sachse  
Christian Heinrich Sachse  
Jürgen Hermann Sachse

**Direktion**

Jürgen Hermann Sachse

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet VESA ApS.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.410.106</b>	<b>1.957.023</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-716.444	-758.594
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.693.662</b>	<b>1.198.429</b>
Finansielle indtægter		0	1.445
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.693.662</b>	<b>1.199.874</b>
Skat af årets resultat	3	-372.597	-263.642
<b>Årets resultat</b>		<b>1.321.065</b>	<b>936.232</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overført resultat	-678.935	936.232
	<b>1.321.065</b>	<b>936.232</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		18.370.832	19.087.276
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>18.370.832</b>	<b>19.087.276</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.370.832</b>	<b>19.087.276</b>
Likvide beholdninger		3.172.846	2.076.579
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.172.846</b>	<b>2.076.579</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.543.678</b>	<b>21.163.855</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.774.736	16.453.671
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.274.736</b>	<b>16.953.671</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.962.669	1.913.494
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.962.669</b>	<b>1.913.494</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		920.000	920.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.000.000
Selskabsskat		123	1.740
Anden gæld		366.150	358.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.306.273</b>	<b>2.296.690</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.306.273</b>	<b>2.296.690</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.543.678</b>	<b>21.163.855</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom herunder ved køb, salg og udleje samt hermed forbundet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>716.444</u>	<u>758.594</u>
	<b><u>716.444</u></b>	<b><u>758.594</u></b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	323.422	223.740
Årets udskudte skat	<u>49.175</u>	<u>39.902</u>
	<b><u>372.597</u></b>	<b><u>263.642</u></b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>29.909.899</u>
Kostpris 31. december	<u>29.909.899</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	10.822.623
Årets afskrivninger	<u>716.444</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>11.539.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>18.370.832</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vesa ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Dynamovej 9 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10 - 50 år
-----------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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