

DANSKE EQUITIES IVS

Helgesvej 27
4160 Herlufmagle

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/12/2018

Martin Lysfelt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DANSKE EQUITIES IVS

Helgesvej 27

4160 Herlufmagle

CVR-nr: 35818561

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Danske Equities IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 20/12/2018

Direktion

Martin Lysfelt
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der er i lighed med tidligere regnskabsår, også fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje erhvervsejendomme og at besidde kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens økonomiske afkast i regnskabsåret anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. I henhold til § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet for 2017/18 er aflagt i DKK.

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.

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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, forbrugsafgifter, vedligeholdelse af ejendommen, IT-omkostninger, mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger småanskaffelser, omkostninger til regnskabsassistance, mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen

med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med den koncernforbundne virksomhed. Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af selskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

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.

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 – 10 år | 0 % |

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastlægges ud fra en konkret vurdering af, hvad den forventede dagsværdi er, ud fra sammenlignelige ejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi. Koncerngoodwill afskrives fuldt ud i det år kapitalandelene erhverves, hvis det vedrører uvæsentlige køb.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteordninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, eller en lavere nettorealisationsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 34.554 | 40.103 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -4.117 | -4.117 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 30.437 | 35.986 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.142 | 534 |
| Andre finansielle indtægter | | 13.202 | 3.067 |
| Andre finansielle omkostninger | | -42.369 | -30.668 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.412 | 8.919 |
| Skat af årets resultat | 1 | -371 | -1.866 |
| Årets resultat | | 2.041 | 7.053 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 1.142 | 534 |
| Overført resultat | | 899 | 6.519 |
| I alt | | 2.041 | 7.053 |

Balance 30. september 2018

Aktiver

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|----------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme | | 564.350 | 564.350 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 28.820 | 32.937 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 593.170 | 597.287 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 143.406 | 128.189 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 3 | 143.406 | 128.189 |
| Anlægsaktiver i alt | | 736.576 | 725.476 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.250 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 101.406 |
| Udskudte skatteaktiver | | 5.180 | 6.308 |
| Tilgodehavende skat | | 1.757 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 1.280 | 1.280 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.565 | 2.719 |
| Tilgodehavender i alt | | 19.032 | 111.713 |
| Likvide beholdninger | | 136.568 | 61.028 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 155.600 | 172.741 |
| Aktiver i alt | | 892.176 | 898.217 |

Balance 30. september 2018

Passiver

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|----------|----------------|----------------|
| Registreret kapital mv. | | 1.000 | 1.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ... | | 14.331 | 13.189 |
| Reserve for Iværksætterselskab | | 52.888 | 52.888 |
| Overført resultat | | 168.059 | 167.160 |
| Egenkapital i alt | | 236.278 | 234.237 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 128.416 | 202.803 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 663 |
| Ansvarlig lånekapital | | 463.422 | 391.238 |
| Deposita | | 63.000 | 63.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 654.838 | 657.704 |
| Skyldig selskabsskat | | 663 | 5.015 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 397 | 1.261 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.060 | 6.276 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 655.898 | 663.980 |
| Passiver i alt | | 892.176 | 898.217 |

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

| | Registreret kapital mv. kr. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr. | Reserve for iværksætterselskab kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|---|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 1.000 | 13.189 | 52.888 | 167.160 | 234.237 |
| Årets resultat | | 1.142 | | 899 | 2.041 |
| Egenkapital, ultimo | 1.000 | 14.331 | 52.888 | 168.059 | 236.278 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016/17 kr. | 2016/17 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | -757 | 380 |
| Ændring af udskudt skat | 1.128 | 1.486 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>371</u> | <u>1.866</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | Produktionsanlæg og maskiner kr. | Andre anlæg, inventar, mv. kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---|
| Kostpris primo | 564.350 | 0 | 72.480 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 564.350 | 0 | 72.480 |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 | 0 | -39.543 |
| Årets afskrivning | 0 | 0 | -4.117 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 | 0 | -43.660 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 564.350 | 0 | 28.820 |

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

| Navn, retsform og hjemsted | Ejerandel | Andel af Egenkapital | Årets resultat |
|----------------------------------|-----------|----------------------|----------------|
| CFO Solutions ApS, Næstved | 100,0% | 129.331 | 1.142 |
| Owly ApS, Frederiksberg | 27,8% | 14.075 | 0 |
| Finansielle aktiver i alt | | 143.406 | |

*Owly ApS har endnu ikke afsluttet sit første regnskabsår, og resultatet er derfor angivet som DKK 0,-

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristede gældsforpligtelser

I alt forfalder DKK 0 til betaling indenfor 1 år efter balancetidspunktet.

I alt udgør DKK 63.000,- deposita for lejere, der kun forfalder, såfremt lejemålene opsiges.

I alt udgør DKK 591.838,- ansvarlig lånekapital fra selskabets ejer. Denne gæld har ingen fast forfaldsdato.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det selskab, som er oplyst under noten Finansielle Anlægsaktiver med 100% ejerskab. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dette selskab for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.