

# DANSKE EQUITIES IVS

Helgesvej 27  
4160 Herlufmagle

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2018

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: 01/10/2016 - 30/09/2017

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 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 27/02/2018

## Direktion

Martin Lysfelt  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der er ligeledes for det kommende regnskabsår fravalgt revision af selskabets årsrapport.

# 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 2016/17 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.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>40.103</b>	<b>22.095</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.117	-4.117
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>35.986</b>	<b>17.978</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		534	29.009
Andre finansielle indtægter .....		3.067	471
Andre finansielle omkostninger .....		-30.668	-44.166
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>8.919</b>	<b>3.292</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.866	11.339
<b>Årets resultat .....</b>		<b>7.053</b>	<b>14.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		534	768
Overført til reserve for iværksætterselskab .....			0
Overført resultat .....		6.519	13.863
<b>I alt .....</b>		<b>7.053</b>	<b>14.631</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		564.350	564.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		32.937	37.054
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>597.287</b>	<b>601.404</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		128.189	181.655
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>128.189</b>	<b>181.655</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>725.476</b>	<b>783.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	11.531
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		101.406	29.056
Udskudte skatteaktiver .....		6.308	7.794
Andre tilgodehavender .....		1.280	1.280
Periodeafgrænsningsposter .....		2.719	2.688
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>111.713</b>	<b>52.349</b>
Likvide beholdninger .....		61.028	22.416
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>172.741</b>	<b>74.765</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>898.217</b>	<b>857.824</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...		13.189	12.655
Reserve for Iværksætterselskab .....		52.888	52.888
Overført resultat .....		167.160	160.641
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>234.237</b>	<b>227.184</b>
Skyldig selskabsskat .....		663	5.015
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		202.803	191.323
Ansvarlig lånekapital .....		391.238	362.149
Deposita .....		63.000	47.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>657.704</b>	<b>605.887</b>
Skyldig selskabsskat .....		5.015	11.783
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.261	12.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.276</b>	<b>24.753</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>663.980</b>	<b>630.640</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>898.217</b>	<b>857.824</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Reserve for iværksætterselskab kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000	12.655	52.888	160.641	227.184
Årets resultat .....		534		6.519	7.053
Egenkapital, ultimo .....	1.000	13.189	52.888	167.160	234.237

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	380	-10.433
Ændring af udskudt skat	1.486	-906
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>1.866</b>	<b>-11.339</b>

## 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>564.350</b>	<b>0</b>	<b>72.480</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	-35.426
Årets afskrivning	0	0	-4.117
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>564.350</b>	<b>0</b>	<b>32.937</b>

## 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CFO Solutions ApS, Næstved	100%	128.189	534

#### **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 594.040,- 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 Tilknyttede virksomheder.

Som administrationselskab 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.