

DANSKE EQUITIES IVS

Helgesvej 27
4160 Herlufmagle

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/03/2020

Martin Lysfelt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DANSKE EQUITIES IVS

Helgesvej 27

4160 Herlufmagle

CVR-nr: 35818561

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for DANSKE EQUITIES IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herlufmagle, den 01/03/2020

Direktion

Martin Egede Jensen Lysfelt

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 ikke 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, mikrovirksomhed.

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 2018/19 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 sættes 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		26.811	34.554
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.117	-4.117
Resultat af ordinær primær drift		22.694	30.437
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.353	1.142
Andre finansielle indtægter		0	13.202
Andre finansielle omkostninger		-41.540	-42.369
Ordinært resultat før skat		-17.493	2.412
Skat af årets resultat	1	3.043	-371
Årets resultat		-14.450	2.041
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.353	1.142
Overført resultat		-15.803	899
I alt		-14.450	2.041

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		564.350	564.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.703	28.820
Materielle anlægsaktiver i alt	2	589.053	593.170
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		273.306	143.406
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	273.306	143.406
Anlægsaktiver i alt		862.359	736.576
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.250
Udsudte skatteaktiver		4.358	5.180
Tilgodehavende skat		5.953	1.757
Andre tilgodehavender		1.280	1.280
Periodeafgrænsningsposter		10.576	2.565
Tilgodehavender i alt		22.167	19.032
Likvide beholdninger		22.599	136.568
Omsætningsaktiver i alt		44.766	155.600
Aktiver i alt		907.125	892.176

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ...		15.684	14.331
Reserve for Iværksætterselskab		52.888	52.888
Overført resultat		152.256	168.059
Egenkapital i alt		221.828	236.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	128.416
Skyldig selskabsskat		0	0
Ansvarlig lånekapital		636.524	463.422
Deposita		26.280	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	662.804	654.838
Skyldig selskabsskat		0	663
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.493	397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.493	1.060
Gældsforpligtelser i alt		685.297	655.898
Passiver i alt		907.125	892.176

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	-3.865	-757
Ændring af udskudt skat	822	1.128
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-3.043	371

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	-43.660
Årets afskrivning	0	0	-4.117
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	-47.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	564.350	0	24.703

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Andel af Egenkapital	Årets resultat
CFO Solutions ApS, Næstved	100,0%	129.562	231
Klub 1 ApS, Næstved	100,0%	143.744	3.744
Owly ApS, Frederiksberg	27,8%	0	-2.622
Finansielle aktiver i alt		273.306	

*Owly ApS er lukket i sit første regnskabsår, og ikke længere aktivt. Således angivet med kapitalandel på 0 kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristede gældsforpligtelser

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

I alt udgør DKK 26.280,- deposita for lejere, der kun forfalder, såfremt lejemålene opsiges.

I alt udgør DKK 636.524,- ansvarlig lånekapital fra selskabets ejer. Denne gæld har ingen fast forfaldsdato.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, 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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har primært aktiviteter indenfor passiv investering, hvorfor der ikke har været behov for nogen ansatte til drift af virksomhedens aktivitet. Selskabets administration varetages af ekstern leverandør.

7. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om visse særlige poster