

# Danielsen Ejendomme ApS

Nørrevoldgade 49, 1  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/04/2018**

---

**Mikael Danielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Danielsen Ejendomme ApS  
Nørrevoldgade 49, 1  
5800 Nyborg

CVR-nr: 36402768

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21/02/2018

**Direktion**

Mikael Danielsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning til beboelse samt ejendomsudvikling samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>261.153</b>	<b>170.174</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>261.153</b>	<b>170.174</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		431.900	779.052
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		3.000	10.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-119.831	-199.233
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>576.222</b>	<b>759.993</b>
Skat af årets resultat .....		-95.018	-171.391
<b>Årets resultat</b> .....		<b>481.204</b>	<b>588.602</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		481.204	588.602
<b>I alt</b> .....		<b>481.204</b>	<b>588.602</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		6.300.000	5.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.300.000</b>	<b>5.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.300.000</b>	<b>5.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		328.550	305.550
Andre tilgodehavender .....		0	362
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>328.550</b>	<b>305.912</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>328.550</b>	<b>305.912</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.628.550</b>	<b>5.405.912</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.453.262	972.058
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.503.262</b>	<b>1.022.058</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		394.957	299.939
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>394.957</b>	<b>299.939</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.775.282	0
Gæld til banker .....		676.732	2.720.584
Deposita .....		74.150	67.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.526.164</b>	<b>2.787.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.000	0
Gæld til banker .....		176.695	123.420
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	44.187
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.007.472	1.128.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.204.167</b>	<b>1.296.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.730.331</b>	<b>4.083.915</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.628.550</b>	<b>5.405.912</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2		

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.795.282	20.000	2.775.282	2.695.000
Gæld til bank	822432	145.700	676.732	69.000
Deposita	74.150	0	74.150	74.150

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investerings ejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31.12.2017 er der fastsat et afkastkrav på 5% på alle selskabets ejendomme.

Dagsværdi er opgjort ud fra følgende formel:

Budgetteret gennemsnitlig nettodrifresultat / 0,05 = Dagsværdi

Budgetteret gennemsnitlig nettodrifresultat tager udgangspunkt i lejeindtægter fratrukket omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat og forsikring.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Danielsen Invest ApS og søsterselskabet Danielsen Venture ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og banker på TDKK 3.618 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 6.300.