

Danielsen Ejendomme ApS

Nørrevoldgade 49, 1
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2017

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

Telefonnummer: 29888000

CVR-nr: 36402768

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 11/04/2017

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.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi jf. ÅRL §38 i stedet for kostpris med fradrag af afskrivninger.

Påvirkning af sammenligningstal:

- Resultatet forbedres med DKK 463.968
- Materielle anlægsaktiver stiger med DKK 592.516.
- Udskudt skat indregnes med DKK 128.548
- Egenkapitalen forbedres med DKK 463.968

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 ejendommens 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 nettodrifresultat 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		170.174	29.626
Resultat af ordinær primær drift		170.174	29.626
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		779.052	584.307
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-199.233	-101.929
Ordinært resultat før skat		759.993	512.004
Skat af årets resultat		-171.391	-128.548
Årets resultat		588.602	383.456
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		588.602	383.456
I alt		588.602	383.456

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		5.100.000	1.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.100.000	1.200.000
Anlægsaktiver i alt		5.100.000	1.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		305.550	44.000
Andre tilgodehavender		362	125.000
Tilgodehavender i alt		305.912	169.000
Likvide beholdninger		0	7.458
Omsætningsaktiver i alt		305.912	176.458
Aktiver i alt		5.405.912	1.376.458

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		972.058	383.456
Egenkapital i alt		1.022.058	433.456
Hensættelse til udskudt skat		299.939	128.548
Hensatte forpligtelser i alt		299.939	128.548
Gæld til banker		2.720.584	0
Kreditinstitutter i øvrigt		0	684.871
Deposita		67.250	13.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.787.834	698.271
Gæld til banker		123.420	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		44.187	93.460
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.128.474	22.723
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.296.081	116.183
Gældsforpligtelser i alt		4.083.915	814.454
Passiver i alt		5.405.912	1.376.458

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31.12.2016 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.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	2.841.584	121.000	2.720.584	2.300.000
Deposita	67.250	0	67.250	67.250

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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på TDKK 2.843 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 5.100.