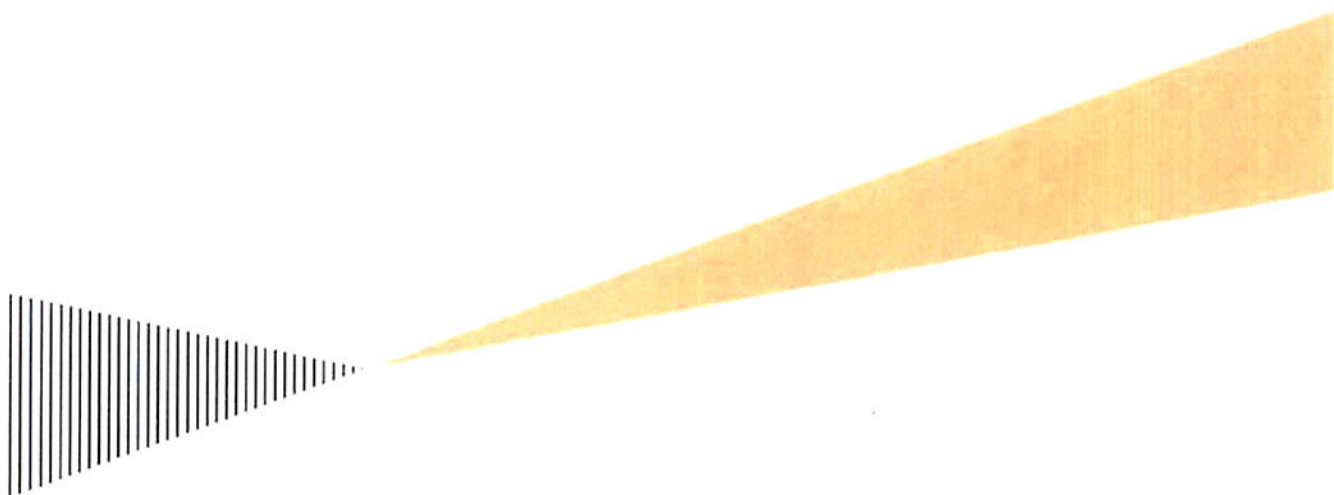


Danske Real Estate A/S

Lindbjerg 32, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 36 90 01 72



Årsrapport 2015 (fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2015)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. april 2016

Som dirigent:

.....
Carsten Bjerring



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 11. maj - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2015 for Danske Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

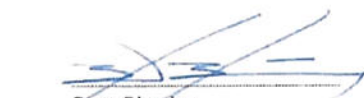
Aabenraa, den 12. april 2016

Direktion:




Carsten Bjerring

Bestyrelse:



Bent Bjerring
formand



Carsten Bjerring



Søren Kaluzny Terp-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danske Real Estate A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Real Estate A/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 11. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 12. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danske Real Estate A/S
Adresse, postnr., by	Lindbjerg 32, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	36 90 01 72
Stiftet	11. maj 2015
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	11. maj - 31. december 2015
Bestyrelse	Bent Bjerring, formand Carsten Bjerring Søren Kaluzny Terp-Nielsen
Direktion	Carsten Bjerring
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Kreditbanken A/S H.P. Hansens Gade 17, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive forretning med investering i og udlejning af fast ejendom og andre hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.115 og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 501.115 kr.

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter 8 måneder, hvorfor resultatet også er afspejlet heraf. Selskabets ledelse forventer derfor et forbedret resultat i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 8 mdr.
	Bruttofortjeneste	7.832
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.417
	Resultat før skat	1.415
	Skat af årets resultat	-300
	Årets resultat	1.115
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	1.115
		1.115

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Balance

Note	kr.	2015
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
2	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	1.056.083
		<u>1.056.083</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.056.083</u>
	Omsætningsaktiver	
	Likvide beholdninger	437.501
	Omsætningsaktiver i alt	<u>437.501</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.493.584</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
3	Aktiekapital	500.000
	Overført resultat	1.115
	Egenkapital i alt	<u>501.115</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	300
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>300</u>
	Gældsforpligtelser	
	Langfristede gældsforpligtelser	
	Deposita	63.310
		<u>63.310</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Anden gæld	928.859
		<u>928.859</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>992.169</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.493.584</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 11. maj 2015	0	0	0
Tilgang ved stiftelse af selskab	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	1.115	1.115
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>1.115</u>	<u>501.115</u>

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Real Estate A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætning omhandler indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som leje vedrører.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og netto-salgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 11. maj - 31. december

Noter

2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	<u>1.062.500</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.062.500</u>
Afskrivninger	<u>6.417</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>6.417</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>1.056.083</u></u>
Afskrives over	<u>25 år</u>

3 Aktiekapital

Selskabets aktier er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen har udviklet sig således det seneste år.

kr.	2015
Kapitalforhøjelse	<u>500.000</u>
	<u><u>500.000</u></u>

4 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2015.

5 Nærtstående parter

Danske Real Estate A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Søren Terp-Nielsen Holding ApS	Aarhus C
Carsten Bjerring Holding ApS	Aabenraa
Bent Bjerring Holding ApS	København K