

## **Dansk Boliginvest ApS**

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 37171816

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Dansk Boliginvest ApS  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37171816  
Stiftet: 21.10.2015  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Lars Zülau Henriksen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Dansk Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11.06.2018

### Direktion

Lars Zülau Henriksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dansk Boliginvest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 11.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med erhvervelse, udvikling, afhændelse og investering i boligudlejningsejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed, samt at drive konsulentvirksomhed ved salg af konsulentytelser og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 406 t.kr., mod et overskud på 786 t.kr. i 2015/16. Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.437.026</b>	<b>2.071.726</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(873.712)</u>	<u>(933.121)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563.314</b>	<b>1.138.605</b>
Andre finansielle indtægter	2	711	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(43.400)</u>	<u>(126.853)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>520.625</b>	<b>1.011.752</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(114.538)</u>	<u>(225.973)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>406.087</u></b>	<b><u>785.779</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>406.087</u>	<u>785.779</u>
		<b><u>406.087</u></b>	<b><u>785.779</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		25.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>25.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.000</b>	<b>0</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	1.534.411
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.534.411</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		707.553	41.015
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	200.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		275.268	0
Andre tilgodehavender		0	9.183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>982.821</b>	<b>250.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.968.207</b>	<b>4.960.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.951.028</b>	<b>6.745.115</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.976.028</b>	<b>6.745.115</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.191.866</u>	<u>2.785.779</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.191.866</u></b>	<b><u>3.785.779</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.973	0
Skyldig selskabsskat		114.538	225.973
Anden gæld		<u>1.443.651</u>	<u>2.733.363</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.784.162</u></b>	<b><u>2.959.336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.784.162</u></b>	<b><u>2.959.336</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.976.028</u></b>	<b><u>6.745.115</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	2.785.779	3.785.779
Årets resultat	0	406.087	406.087
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.191.866</b>	<b>4.191.866</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	799.631	857.503
Pensioner	70.673	71.940
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.678
	<b>873.712</b>	<b>933.121</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	711	0
	<b>711</b>	<b>0</b>
	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	0	83.853
Øvrige finansielle omkostninger	43.400	43.000
	<b>43.400</b>	<b>126.853</b>
	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	114.538	225.973
	<b>114.538</b>	<b>225.973</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.000</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Trianglen Investment ApS	Esbjerg	ApS	50,0

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	1.000	1000	1.000.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000.000</b>

### 7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende billeasing for perioden 2017- 2018. Den samlede forpligtelse udgør 225 t. kr.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Koncept Restauranter Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide beholdninger står 25 t.kr. på en spærret skødekonto.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Der er manglende sammenlignelighed mellem beløb for regnskabsåret og det foregående regnskabsår, da det foregående regnskabsår omfatter 15 måneder og dette regnskabsår 12 måneder.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for boliger omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.