



Dansk Boliginvest ApS

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 37171816

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.08.2020

Lars Zülau
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dansk Boliginvest ApS
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37171816
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Lars Zülau Henriksen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.08.2020

Direktion

Lars Zülau Henriksen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Dansk Boliginvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dansk Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

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 14.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med erhvervelse, udvikling, afhændelse og investering i boligudlejnings-ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed. Der drives ligeledes konsulentvirksomhed ved salg af konsulentytelser og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.975 t.kr., mod et overskud på 716 t.kr. i 2018. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.174.013	1.700.023
Personaleomkostninger	1	(872.690)	(872.264)
Driftsresultat		301.323	827.759
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.655.837	0
Andre finansielle indtægter	2	133.338	115.167
Andre finansielle omkostninger		(23.000)	(23.100)
Resultat før skat		2.067.498	919.826
Skat af årets resultat	3	(91.652)	(203.280)
Årets resultat		1.975.846	716.546
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.975.846	716.546
Resultatdisponering		1.975.846	716.546

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.264.614	65.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.692.775	6.113.667
Finansielle aktiver	4	7.957.389	6.178.667
Anlægsaktiver		7.957.389	6.178.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	59.428
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		431.394	423.714
Tilgodehavender		431.394	483.142
Likvide beholdninger		832.358	368.155
Omsætningsaktiver		1.263.752	851.297
Aktiver		9.221.141	7.029.964

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.199.614	0
Overført overskud eller underskud		4.684.644	4.908.412
Egenkapital		8.384.258	6.408.412
Gæld til tilknyttede virksomheder		553.568	344.804
Skyldig selskabsskat		91.652	203.280
Anden gæld		191.663	73.468
Kortfristede gældsforpligtelser		836.883	621.552
Gældsforpligtelser		836.883	621.552
Passiver		9.221.141	7.029.964
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	0	4.908.412	6.408.412
Årets resultat	0	2.199.614	(223.768)	1.975.846
Egenkapital ultimo	1.500.000	2.199.614	4.684.644	8.384.258

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	758.402	768.129
Pensioner	110.880	100.727
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
	872.690	872.264
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.453	1.500
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	122.885	113.667
	133.338	115.167

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	91.652	203.280
	91.652	203.280

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	65.000	6.113.667
Tilgange	0	122.885
Kostpris ultimo	65.000	6.236.552
Andel af årets resultat	2.239.614	0
Opskrivninger ultimo	2.239.614	0
Andel af årets resultat	(583.777)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	543.777	(543.777)
Nedskrivninger ultimo	(40.000)	(543.777)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.264.614	5.692.775

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Trianglen Investment ApS	Esbjerg	ApS	50
Kanalhusene Invest I ApS	Esbjerg	ApS	33,0
Kanalhusene Invest II ApS	Esbjerg	ApS	33,0

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	1.500	1000	1.500.000
	1.500		1.500.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ydet prorata kaution på 30 mio. kr. overfor Kanalhusene Horsens ApS og Kanalhusene Horsens II ApS.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

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.

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.