



GODKENDTE REVISORER

# Denbyg ApS

CVR nr.: 37358088

Jægersborg Alle 47  
2920 Charlottenlund

## Årsrapport 2016 (1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 30. maj 2017

---

Dirigent  
Dennis Kochen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Denbyg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision og fravælger for det kommende år revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. maj 2017

I direktionen:

Dennis Kochen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i Denbyg ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Denbyg ApS for regnskabsåret 7. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. januar 2016 - 31. december 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Frederiksberg, den 30. maj 2017

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Denbyg ApS Jægersborg Alle 47 2920 Charlottenlund	
	CVR nr.	37358088
	Stiftet:	7. januar 2016
	Hjemsted:	Charlottenlund
	Regnskabsår:	7. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Dennis Kochen	
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive virksomhed med handel og produktion samt at eje fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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 fordele 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.

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.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Samt en vurdering foretaget af en uafhængig tredjepart.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den enkelte ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 7. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>-111.156</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	2.480.486
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.369.330</b>
Finansielle omkostninger	4	-496.792
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.872.538</b>
Skat af årets resultat	5	-434.618
<b>Årets resultat</b>		<b>1.437.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.437.920
Udbytte for regnskabsåret		0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.437.920</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Investeringsejendomme		14.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>14.500.000</b>
Andre værdipapirer		100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.600.000</b>
Andre tilgodehavender		0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.600.000</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Anpartskapital		80.000
Overført resultat		1.437.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>1.517.920</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>434.618</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>434.618</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		10.282.102
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.199.042</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.481.144</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.318
Anden gæld		<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>166.318</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.647.462</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.600.000</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

# Noter

2016

## 1 Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.

## 2 Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i regnskabsåret.

## 3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

Investeringsejendom

2.480.486

**2.480.486**

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til associerede virksomheder

79.042

Låneomkostninger

103.000

Renteomkostninger til pengeinstitutter

314.750

**496.792**

## 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

0

Årets regulering af udskudt skat

434.618

**434.618**

## 6 Finansielle anlægsaktiver

*Andelsbevis (andre værdipapirer)*

Kostpris primo

0

Årets tilgang

100.000

Årets afgang

0

Kostpris ultimo

100.000

**Regnskabsmæssig værdi ultimo**

**100.000**

## Noter

7 Materielle anlægsaktiver	2016
<b>Investeringsejendomme</b>	
Kostpris primo	0
Årets tilgang	12.019.514
Årets afgang	0
Kostpris ultimo	<u>12.019.514</u>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	2.480.486
Værdireguleringer ultimo	<u>2.480.486</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.500.000</u></b>
<b>8 Egenkapital</b>	
Anpartskapital primo	80.000
Kapitalforhøjelse	0
Anpartskapital ultimo	<u>80.000</u>
Overført resultat primo	0
Forslag til årets resultatfordeling	1.437.920
Overført resultat ultimo	<u>1.437.920</u>
Udbytte primo	0
Udbetalt udbytte	0
Forslag til årets resultatfordeling	0
Udbytte ultimo	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.517.920</u></b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.



## Noter

	<u>2016</u>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Udskudt skat primo	0
Regulering af udskudt skat i året	<u>434.618</u>
	<u><b>434.618</b></u>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til Fælles Kassen t.kr. 10.282 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 14.500.	

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**  
Dronning Olgas Vej 43A  
2000 Frederiksberg

Tlf. 44 92 26 22  
info@addco.dk  
CVR 36 46 48 52

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Kochen

### Direktør

På vegne af: Denko A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-918227159355

IP: 2.107.1.86

2017-05-31 07:57:45Z

NEM ID 

## Kaspar Kristoffersen

### Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 77.221.228.89

2017-05-31 07:58:49Z

NEM ID 

## Dennis Kochen

### Dirigent

På vegne af: Denko A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-918227159355

IP: 2.107.1.86

2017-05-31 08:19:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5D8AQ-QZ67I-UDBXQ-NQHY2-1DKEY-25GLE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>