

Denbyg ApS

CVR nr.: 37358088

Jægersborg Alle 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport 2017 (2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 25. november 2017

Dirigent
Dennis Kochen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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. 30. juni 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017.

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 25. november 2017

I direktionen:

Dennis Kochen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Denbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Denbyg ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 25. november 2017

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor
mne34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Denbyg ApS Jægersborg Alle 47 2920 Charlottenlund	
	CVR nr.	37358088
	Stiftet:	7. januar 2016
	Hjemsted:	Charlottenlund
	Regnskabsår:	1. januar 2017 - 30. juni 2017
Direktion	Dennis Kochen	
Revision	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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 14,87 mio. kr. (14,5 mio.kr. i 2016).

Ledelsen vurderer på baggrund af forventninger til forestående salg, at værdien på 14,87 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er sat til salg til den regnskabsmæssige værdi af ejendommen fratrukket salgsomkostninger. Det forventes at salget af ejendommene sker til den regnskabsmæssige værdi.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabets investeringsejendom er solgt efter statusdagen, og det forventes ikke at det vil påvirke det kommende regnskabsår væsentlig, da ejendommen er opskrevet til salgsværdi, fratrukket salgsomkostninger. Der er i øvrigt 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.

Selskabet har i året ændret regnskabsår fra 31. december til 30. juni, således at den følger koncernens regnskabsår.

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 1. januar 2017 - 30. juni 2017

		(1. januar - 31. december)	
	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1	-216.136	-111.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	265.080	2.480.486
Driftsresultat		48.944	2.369.330
Finansielle omkostninger	4	-293.296	-496.792
Ordinært resultat før skat		-244.352	1.872.538
Skat af årets resultat	5	53.757	-434.618
Årets resultat		-190.595	1.437.920
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-190.595	1.437.920
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-190.595	1.437.920

Balance 30. juni

Aktiver

		(1. januar - 31. december)	
	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Investeringsjendomme		<u>14.870.000</u>	<u>14.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>14.870.000</u>	<u>14.500.000</u>
Andre værdipapirer		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>14.970.000</u>	<u>14.600.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>14.970.000</u>	<u>14.600.000</u>

Balance 30. juni

Passiver

		(1. januar - 31. december)	
	Note	2017	2016
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.247.325	1.437.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	8	1.327.325	1.517.920
Hensættelse til udskudt skat	9	380.861	434.618
Hensatte forpligtelser		380.861	434.618
Gæld til pengeinstitutter		11.192.291	10.282.102
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.199.042
Langfristede gældsforpligtelser		11.192.291	12.481.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.399	151.318
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.035.124	0
Anden gæld		12.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.069.523	166.318
Gældsforpligtelser		13.261.814	12.647.462
Passiver i alt		14.970.000	14.600.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	(1. januar - 31. december)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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	265.080	2.480.486
	<u>265.080</u>	<u>2.480.486</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere og ledelse	36.082	79.042
Låneomkostninger	0	103.000
Øvrige renteomkostninger	257.214	314.750
	<u>293.296</u>	<u>496.792</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-53.757	434.618
	<u>-53.757</u>	<u>434.618</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Finansielle anlægsaktiver		
<i>Andelsbevis (andre værdipapirer)</i>		
Kostpris primo	100.000	0
Årets tilgang	0	100.000
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	12.019.514	0
Årets tilgang	229.920	12.019.514
Årets afgang	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>12.124.434</u>	<u>12.019.514</u>
Værdireguleringer primo	2.480.486	0
Årets værdireguleringer	<u>265.080</u>	<u>2.480.486</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>2.745.566</u>	<u>2.480.486</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.870.000</u>	<u>14.500.000</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Egenkapital		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat primo	1.437.920	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-190.595</u>	<u>1.437.920</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.247.325</u>	<u>1.437.920</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.327.325</u>	<u>1.517.920</u>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

9 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	434.618	0
Regulering af udskudt skat i året	<u>-53.757</u>	<u>434.618</u>
	<u>380.861</u>	<u>434.618</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Fælles Kassen t.kr. 11.192 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 14.870.

PENNEO

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

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

Dennis Kochen

Direktør

På vegne af: Denbyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-918227159355

IP: 2.107.1.86

2017-11-28 07:04:23Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.0.214

2017-11-28 07:05:44Z

NEM ID 

Jane Kochen

Dirigent

På vegne af: Denbyg ApS

Serienummer: CVR:37358088-RID:47528072

IP: 2.107.1.86

2017-11-28 07:08:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TPCCD-4AX6E-JG05N-L3DQ6-KUNEM-MVD7K

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>