

# Dansk Erhvervsudleje ApS

Lønstrupvej 3

4600 Køge

CVR-nr. 37527424

## Årsrapport 2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. april 2017

---

Michael Bolt  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Dansk Erhvervsudleje ApS Lønstrupvej 3 4600 Køge
CVR-nr.	37527424
Stiftelsesdato	10. marts 2016
Regnskabsår	10. marts 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Michael Bolt , Direktør
<b>Revisor</b>	Regnskabsfabrikanten Godkendt Revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk CVR-nr.: 33750889
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. marts 2016 - 31. december 2016 for Dansk Erhvervsudleje ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. marts 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 4. april 2017

### Direktion

Michael Bolt  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Dansk Erhvervsudleje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dansk Erhvervsudleje ApS for regnskabsåret 10. marts 2016 - 31. december 2016 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 opstilling 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.

Videbæk, den 4. april 2017

**Regnskabsfabrikanten**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 33750889

Allan Bernhard  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 10. marts 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 6.589, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 2.260.669, og en egenkapital på kr. 56.589.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>12.924</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.537
Andre finansielle omkostninger		<u>-4.062</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.399</b>
Skat af årets resultat		<u>-3.810</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6.589</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>6.589</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.589</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		755.735
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.955.735</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.955.735</b>
Andre tilgodehavender		451
Periodeafgrænsningsposter		12.575
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>291.908</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>304.934</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.260.669</b>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	2	50.000
Overført resultat	3	6.589
<b>Egenkapital</b>		<b>56.589</b>
Gæld til banker		1.625.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.655
Selskabsskat		17.280
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.465
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		356.274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.204.080</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.204.080</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.260.669</b>
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	



## Noter

2016

### 1. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

1.537
<b>1.537</b>

### 2. Virksomhedskapital

Årets tilgang

50.000
<b>50.000</b>

**Saldo ultimo**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Overført resultat

Årets tilgang

6.589
<b>6.589</b>

**Saldo ultimo**

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets investeringsejendomme er der pr. statusdagen tinglyst sikkerhed for ejerforeninger i alt nom. kr. 25.000. Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev i alt nom. 500.000. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør pr. statusdagen kr. 755.735.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dansk Erhvervsudleje ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2016 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

Selskabet er administrationselskab for koncernen og hele koncernens aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender, indregnes i balancen.

Tilgodehavende og skyldige skatter til tilknyttede selskaber som indgår i sambeskatningen indregnes som tilgodehavende- henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder.