

---

# *DanSit Ejendomme ApS*

Vodskov Byvej 32A, 9310 Vodskov

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 37 81 40 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/05 2019

Troels Danielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 3

Balance 31. december 2018 4

Egenkapitalopgørelse 6

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for DanSit Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 20. maj 2019

### **Direktion**

Troels Danielsen  
direktør

Bo Sittrup Jensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DanSit Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DanSit Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's 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.

Aalborg, den 20. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Rasmus Møllergaard Stens Krogh

statsautoriseret revisor

mne34161

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>4.650.102</b>	<b>4.641.024</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	632.951	-563.662
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>5.283.053</b>	<b>4.077.362</b>
Personaleomkostninger	4	-1.121.775	-1.136.744
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.161.278</b>	<b>2.940.618</b>
Finansielle indtægter	5	95.987	653.554
Finansielle omkostninger	6	-714.965	-882.634
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.542.300</b>	<b>2.711.538</b>
Skat af årets resultat	7	-752.455	-606.217
<b>Årets resultat</b>		<b>2.789.845</b>	<b>2.105.321</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.789.845	2.105.321
		<b>2.789.845</b>	<b>2.105.321</b>

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		117.170.000	107.720.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>117.170.000</b>	<b>107.720.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>117.170.000</b>	<b>107.720.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.569.806	3.864.424
Andre tilgodehavender		974	0
Periodeafgrænsningsposter		61.908	112.080
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.632.688</b>	<b>3.976.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>756.332</b>	<b>2.193.804</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.389.020</b>	<b>6.170.308</b>
<b>Aktiver</b>		<b>121.559.020</b>	<b>113.890.308</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		60.162.451	57.467.272
<b>Egenkapital</b>		<b>60.312.451</b>	<b>57.617.272</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.483.633	18.353.221
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.483.633</b>	<b>18.353.221</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.223.755	30.945.407
Anden gæld		2.315.400	1.995.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>33.539.155</b>	<b>32.940.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	938.898	797.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.855	251.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.124.454	2.305.389
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.135.108	175.312
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		445.342	414.293
Anden gæld	9	350.124	1.035.201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.223.781</b>	<b>4.979.404</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.762.936</b>	<b>37.919.815</b>
<b>Passiver</b>		<b>121.559.020</b>	<b>113.890.308</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	150.000	57.467.272	57.617.272
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	49.531	49.531
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-170.898	-170.898
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	26.701	26.701
Årets resultat	0	2.789.845	2.789.845
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>60.162.451</b>	<b>60.312.451</b>



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

DanSit Ejendomme ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	632.951	-563.662
	<b>632.951</b>	<b>-563.662</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.084.898	1.080.851
Andre personaleomkostninger	36.877	55.893
	<b>1.121.775</b>	<b>1.136.744</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	67.273	29.678
Andre finansielle indtægter	28.714	623.876
	<b>95.987</b>	<b>653.554</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	55.601	107.434
Andre finansielle omkostninger	659.364	775.200
	<b>714.965</b>	<b>882.634</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	595.342	730.180
Årets udskudte skat	130.412	-114.570
	<b>725.754</b>	<b>615.610</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	752.455	606.217
Skat af egenkapitalbevægelser	-26.701	9.393
	<b>725.754</b>	<b>615.610</b>

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	93.676.808
Tilgang i årets løb	8.817.049
Kostpris 31. december	<b>102.493.857</b>
Værdireguleringer 1. januar	14.043.192
Årets værdireguleringer	632.951
Værdireguleringer 31. december	<b>14.676.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>117.170.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

# Noter til årsregnskabet

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort til DKK 117.170.000. Dagsværdien er baseret på budgetteret markedsleje og driftsomkostninger, mens forventet tomgangsleje er opgjort til 0 % af lejeindtægterne. Afkastkrav er gennemsnitligt for alle ejendomme fastsat til 4,5%.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	26.944.456	27.580.635
Mellem 1 og 5 år	4.279.299	3.364.772
Langfristet del	31.223.755	30.945.407
Inden for 1 år	938.898	797.476
	<b>32.162.653</b>	<b>31.742.883</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.315.400	1.995.004
Langfristet del	2.315.400	1.995.004
Øvrig kortfristet gæld	350.124	1.035.201
	<b>2.665.524</b>	<b>3.030.205</b>

## 10 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen TDKK 171.

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	117.170.000	107.720.000

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Troels Danielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DanSit Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af husleje, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.