
DanSit Ejendomme ApS

Vodskov Byvej 32A, 9310 Vodskov

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 81 40 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Troels Danielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 2017 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 29. maj 2018

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 2017 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 2.105.321, heraf værdireguleringer på DKK -563.662, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 57.617.272.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med Sittrup Ejendomme ApS med DanSit Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen har selskabet øget selskabskapitalen med TDKK 50, hvorefter den udgør TDKK 150.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.641.024	2.762.830
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-563.662	1.472.500
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.077.362	4.235.330
Personaleomkostninger	2	-1.136.744	-224.305
Resultat før finansielle poster		2.940.618	4.011.025
Finansielle indtægter	3	652.643	567.417
Finansielle omkostninger	4	-881.723	-1.165.172
Resultat før skat		2.711.538	3.413.270
Skat af årets resultat	5	-606.217	-763.915
Årets resultat		2.105.321	2.649.355

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.000.000
Overført resultat	2.105.321	-12.350.645
	2.105.321	2.649.355

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		107.720.000	82.335.000
Materielle anlægsaktiver	6	107.720.000	82.335.000
Anlægsaktiver		107.720.000	82.335.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.864.424	51.060
Andre tilgodehavender		0	128.780
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	89.366
Periodeafgrænsningsposter		112.080	44.570
Tilgodehavender		3.976.504	313.776
Værdipapirer		0	12.459.058
Likvide beholdninger		2.193.804	1.943.191
Omsætningsaktiver		6.170.308	14.716.025
Aktiver		113.890.308	97.051.025

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		150.000	100.000
Overført resultat		57.467.272	37.577.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	15.000.000
Egenkapital		57.617.272	52.677.079
Hensættelse til udskudt skat		18.353.221	14.462.855
Hensatte forpligtelser		18.353.221	14.462.855
Gæld til realkreditinstitutter		30.945.407	27.222.621
Anden gæld		1.995.004	1.458.423
Langfristede gældsforpligtelser	7	32.940.411	28.681.044
Gæld til realkreditinstitutter	7	797.476	554.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.733	53.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.305.389	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		175.312	187.824
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		414.293	0
Anden gæld	7	1.035.201	433.879
Kortfristede gældsforpligtelser		4.979.404	1.230.047
Gældsforpligtelser		37.919.815	29.911.091
Passiver		113.890.308	97.051.025
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	0	37.577.079	15.000.000	52.677.079
Nettoeffekt som følge af fusion	50.000	75.000	17.676.568	0	17.801.568
Korrigeret egenkapital 1. januar	150.000	75.000	55.253.647	15.000.000	70.478.647
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	92.228	0	92.228
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-49.531	0	-49.531
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-9.393	0	-9.393
Årets resultat	0	0	2.105.321	0	2.105.321
Overført fra overkurs ved emission	0	-75.000	75.000	0	0
Egenkapital 31. december	150.000	0	57.467.272	0	57.617.272

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.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.080.851	214.864
Andre personaleomkostninger	<u>55.893</u>	<u>9.441</u>
	<u>1.136.744</u>	<u>224.305</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	29.678	265
Andre finansielle indtægter	<u>622.965</u>	<u>567.152</u>
	<u>652.643</u>	<u>567.417</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	107.434	0
Andre finansielle omkostninger	<u>774.289</u>	<u>1.165.172</u>
	<u>881.723</u>	<u>1.165.172</u>

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	730.180	411.444
Årets udskudte skat	-114.570	332.181
	615.610	743.625
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	606.217	763.915
Skat af egenkapitalbevægelser	9.393	-20.290
	615.610	743.625

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	80.862.500
Nettoeffekt ved fusion	12.715.646
Tilgang i årets løb	98.662
Kostpris 31. december	93.676.808
Værdireguleringer 1. januar	1.472.500
Nettoeffekt ved fusion	13.134.354
Årets værdireguleringer	-563.662
Værdireguleringer 31. december	14.043.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december	107.720.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort til DKK 107.720.000. Dagsværdien er baseret på en stigning i markedsleje og driftsomkostninger på 1%, mens forventet tomgangsleje er opgjort til 0% af lejeindtægterne. Afkastkrav er fastsat til 4,6%.

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	27.580.635	25.010.875
Mellem 1 og 5 år	3.364.772	2.211.746
Langfristet del	<u>30.945.407</u>	<u>27.222.621</u>
Inden for 1 år	797.476	554.594
	<u>31.742.883</u>	<u>27.777.215</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	1.995.004	1.458.423
Langfristet del	<u>1.995.004</u>	<u>1.458.423</u>
Øvrig kortfristet gæld	1.035.201	433.879
	<u>3.030.205</u>	<u>1.892.302</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	107.720.000	82.335.000

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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DanSit Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med Sittrup Ejendomme ApS. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter book value metoden, og der er som følge heraf ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2016.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

Noter til årsregnskabet

9 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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

9 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 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

9 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 immaterielle og 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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

9 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.