



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DE7 K/S**

**C/O HAUGAARD NIELSEN ADVOKATPARTNERSELSKAB,  
SKIBBROGADE 3, 3. SAL, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2018**

---

**Henrik Lybæk Christensen**

**CVR-NR. 38 07 40 75**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	DE7 K/S c/o Haugaard Nielsen Advokatpartnerselskab Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg  CVR-nr.: 38 07 40 75 Stiftet: 28. september 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Eigild Bødker Christensen, Formand Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen Jan Nygaard Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff Jacob F. Christensen Jacob Bang-Andersen Mads Peter Veiby
<b>Daglig ledelse</b>	Henrik Lybæk Christensen
<b>Komplementar</b>	DE7 Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Bønsdorff Holding ApS MPV Management ApS SEBC Holding ApS Cajuna Holding ApS Bang-Andersen Invest ApS Nygaard Ejendomsinvest ApS JFC ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Haugaard Nielsen Advokatpartnerselskab Advokat Rasmus Haugaard Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for DE7 K/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. februar 2018

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Lybæk Christensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Eigild Bødker Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jan Nygaard

\_\_\_\_\_  
Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff

\_\_\_\_\_  
Jacob F. Christensen

\_\_\_\_\_  
Jacob Bang-Andersen

\_\_\_\_\_  
Mads Peter Veiby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til ejerne af DE7 K/S*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DE7 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 8. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33757

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervsudlejning, investering samt ejendomsudvikling.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret opført et tilgodehavende vedrørende forsikringserstatning under andre tilgodehavender. Selskabet forventer at opføre en ny ejendom, hvorfor man har ført den fulde forsikringserstatning som tilgodehavende. Såfremt der ikke sker genopførelse, vil der ske en væsentlig reduktion i erstatningsbeløbet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er påvirket af omkostninger i forbindelse med oprydning efter brand, ligesom selskabets indtægter i 2017 har været negativt påvirket af branden og de deraf reducerede lejeindtægter.

Selskabet erhvervede i efteråret 2016 en grund med 2 lagerhaller beliggende i Østre Havn, Aalborg. Kort tid efter erhvervelsen nedbrændte den ene lagerhal. Selskabet arbejder på at lave et nyt ejendomsprojekt på selskabets grund. Der er aktiveret projektomkostninger i forbindelse hermed.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	2	<b>206.701</b>	<b>12.233.531</b>
Personaleomkostninger.....	3	-116.632	0
Af- og nedskrivninger.....		-205.841	-68.614
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-115.772</b>	<b>12.164.917</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-415.380	-232.943
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-531.152</b>	<b>11.931.974</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-531.152</b>	<b>11.931.974</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-531.152	11.931.974
<b>I ALT</b> .....		<b>-531.152</b>	<b>11.931.974</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		9.934.140	10.139.981
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		700.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.634.140</b>	<b>10.139.981</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.634.140</b>	<b>10.139.981</b>
Andre tilgodehavender.....		9.012.669	17.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital.....		900.000	900.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.912.669</b>	<b>18.400.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.912.669</b>	<b>18.400.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.546.809</b>	<b>28.539.981</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		7.500.000	7.500.000
Overført overskud.....		11.400.822	11.931.974
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>18.900.822</b>	<b>19.431.974</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.061.559	8.281.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		227.845	34.000
Anden gæld.....		337.583	792.098
Periodeafgrænsningsposter.....		19.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.645.987</b>	<b>9.108.007</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.645.987</b>	<b>9.108.007</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.546.809</b>	<b>28.539.981</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>
Andre driftsindtægter hidrører fra branderstatning i forbindelse med brand i den ene af selskabets ejendomme i 2016.			
<b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Realisationsavancer/brandersstatning .....	0	12.642.140	
	<b>0</b>	<b>12.642.140</b>	
2016 resultatet er positivt påvirket af erstatning i forbindelse med brand i selskabets bygninger, hvor erstatningssummen har været større end den bogførte værdi, hvilket medførte en avance.			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>3</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager .....	114.811	0	
Pensioner .....	568	0	
Andre personaleomkostninger .....	1.253	0	
	<b>116.632</b>	<b>0</b>	
Direktionen var i 2016 ulønnet.			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Mat.anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2017 .....	10.208.595	0	
Tilgang .....	0	700.000	
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>	<b>10.208.595</b>	<b>700.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 .....	68.614		
Årets afskrivninger .....	205.841		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017 .....</b>	<b>274.455</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<b>9.934.140</b>	<b>700.000</b>	
Selskabet arbejder på et bolig- og erhvervsudviklingsprojekt på selskabets adresse. Der er aktiveret omkostninger på 700 tkr. hertil i regnskabsåret.			

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
	Selskabs-	Overført		
	kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	7.500.000	11.931.974	19.431.974	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-531.152	-531.152	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>7.500.000</b>	<b>11.400.822</b>	<b>18.900.822</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>6</b>
Der er stillet sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut i selskabets ejendomme. Selskabets ejendomme har en bogført værdi på 9.934 tkr. og der er stillet sikkerhed med ejerpantebrev pålydende 10.000 tkr. På statusdagen udgør gælden 1.062 tkr.				
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>				 <b>7</b>
Der er i regnskabsåret opført et tilgodehavende vedrørende forsikringserstatning. Selskabet forventer at opføre en ny ejendom, hvorfor man har ført den fulde forsikringserstatning som tilgodehavende. Såfremt der ikke sker genopførelse, vil der ske en væsentlig reduktion i erstatningsbeløbet.				

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for DE7 K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

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

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**Skat**

Da selskabet som kommanditselskab ikke er skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes respektive indkomst- og formueforhold. Årets skatter indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-50 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvor der indregnes et tilgodehavende i omsætningsaktiver og en bunden reserve under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes ved de enkelte deltagere af DE7 K/S.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.