



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**

**28. SEPTEMBER - 31. DECEMBER 2016**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2017**

---

**Mads Peter Veiby**

**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 28. september - 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: 28. september - 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>	Mads Peter Veiby
<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 28. september - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. april 2017

Daglig ledelse:

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

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 28. september - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september - 31. december 2016 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 6. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervsudlejning, investering samt ejendomsudvikling.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret indregnet en forventet erstatning i forbindelse med brand i en af selskabets udlejningsejendomme. Ved tidspunktet for regnskabsaflæggelsen pågår fortsat positiv dialog med selskabets forsikringsselskab omkring erstatningsstørrelsen. Som følge heraf vil afvigelsen i forhold til det indregnede beløb, kunne påvirke årets resultat i både positiv og negativ retning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er påvirket af indregnet forventet erstatning i forbindelse med brand i en af selskabets udlejningsejendomme.

Selskabet erhvervede i efteråret 2016 en grund med 2 lagerhaller beliggende i Østre Havn, Aalborg. Kort tid efter erhvervelsen nedbrændte den ene lagerhal, hvorfor der pågår forhandlinger med forsikringsselskabet om erstatning herfor. En regulering af den forventede og indregnede erstatningssum vil påvirke årets resultat for 2017 i positiv eller negativ retning.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 28. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>12.233.531</b>
Af- og nedskrivninger.....		-68.614
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>12.164.917</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-232.943
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.931.974</b>
Skat af årets resultat.....		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.931.974</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		11.931.974
<b>I ALT</b> .....		<b>11.931.974</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		10.139.981
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>10.139.981</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.139.981</b>
Andre tilgodehavender.....		17.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital.....		900.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>18.400.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>18.400.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.539.981</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		7.500.000
Overført overskud.....		11.931.974
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>19.431.974</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.281.909
Anden gæld.....		826.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.108.007</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.108.007</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.539.981</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Oplysning om usædvanlige forhold	5	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6	
Medarbejderforhold	7	

## NOTER

	Note
<b>Andre driftsindtægter</b>	<b>1</b>
Andre driftsindtægter hidrører fra branderstatning i forbindelse med brand i den ene af selskabets ejendomme.	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>
	Grunde og bygninger
Tilgang.....	15.086.455
Afgang.....	-4.877.860
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>10.208.595</b>
Årets afskrivninger .....	68.614
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>68.614</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>10.139.981</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>
	Selskabs- kapital      Overført overskud      I alt
Egenkapital 28. september 2016.....	7.500.000      0      7.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....	11.931.974      11.931.974
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>7.500.000 11.931.974 19.431.974</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>
Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendomme med ejerpantebrev pålydende 10.000 tkr. for gæld til pengeinstitut. På statusdagen udgør gælden 8.282 tkr.	
<b>Oplysning om usædvanlige forhold</b>	<b>5</b>
Selskabets resultat er positivt påvirket af indregnet forventet erstatning i forbindelse med brand i en af selskabets udlejningsejendomme.	
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>6</b>
Der er i året indregnet forventet erstatning i forbindelse med brand i en af selskabets udlejningsejendomme. Der er ved aflæggelse af regnskabet fortsat dialog med selskabets forsikringssselskab, hvorfor der kan komme større afvigelser i både positiv og negativ retning vedr. indregning af forsikringserstatningen.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	
1	

**NOTER****Note****Særlige poster****8**

Årets resultat er positivt påvirket af erstatning i forbindelse med brand i selskabets bygninger, hvor erstatningssummen har været større end den bogførte værdi, hvilket har medført en avance.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for DE7 K/S for 2016 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 følgende regnskabspraksis.

**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.

**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**

Årets skat indregnes ved de enkelte deltagere.

**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 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.