



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 BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2020

Rasmus Haugaard

CVR-NR. 38 07 40 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	DE7 K/S c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg CVR-nr.: 38 07 40 75 Stiftet: 28. september 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Eigild Bødker Christensen, formand Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen Jan Nygaard Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff Jacob Frederik Christensen Jacob Bang-Andersen Mads Peter Veiby, næstformand
Direktion	Rasmus Haugaard
Komplementar	DE7 Komplementar ApS
Kommanditister	Cajuna Holding ApS Nygaard Ejendomsinvest ApS SEBC Holding ApS MPV Management ApS Bang-Andersen Invest ApS JFC ApS Bønsdorff Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
Advokat	Haugaard I Braad 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. marts 2020

Direktion:

Rasmus Haugaard

Bestyrelse:

Eigild Bødker Christensen
Formand

Mark Fjeldal Dalsgaard Nielsen

Jan Nygaard

Jørgen Erik Bundgaard Bønsdorff

Jacob Frederik Christensen

Jacob Bang-Andersen

Mads Peter Veiby
Næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af DE7 K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DE7 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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 19. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervsudlejning, investering samt ejendomsudvikling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Andre tilgodehavender vedrører i overvejende grad en forventet forsikringserstatning. Forsikringserstatningen udbetales, såfremt der genopføres en ejendom på grundarealet. Det er ledelsens forventning, at der genopføres en ejendom, hvorfor den fulde forsikringserstatning er valgt aktiveret. Såfremt der ikke sker genopførelse af ejendom på grundarealet, vil der ske en væsentlig reduktion i erstatningsbeløbet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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.

Som følge af emissionsbegrænsninger vil det ikke være muligt at bygge i den oprindeligt projekterede højde på +100 meter.

Projektet er under bearbejdning, således at det vil være i overensstemmelse med både emissions- og støjbegrænsende regulering. Det er forventningen, at der kan skabes grundlag for boliger i en skala på op til 70 meter alternativt ca. 40 meter.

Dette giver fortsat kommercielt grundlag for realisering af et projekt med en blanding af boliger, kontorer og en remise.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB.....		-676.507	-86.634
Personaleomkostninger.....	1	0	-942.894
Af- og nedskrivninger.....		-205.841	-205.841
DRIFTSRESULTAT.....		-882.348	-1.235.369
Andre finansielle omkostninger.....		-298.070	-265.881
ÅRETS RESULTAT.....		-1.180.418	-1.501.250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	900.000
Overført resultat.....		-1.180.418	-2.401.250
I ALT.....		-1.180.418	-1.501.250

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		9.522.458	9.728.299
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		1.371.732	1.371.732
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.894.190	11.100.031
ANLÆGSAKTIVER.....		10.894.190	11.100.031
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	571
Andre tilgodehavender.....		8.501.118	8.543.823
Ikke indbetalt virksomhedskapital.....		0	900.000
Periodeafgrænsningsposter.....		37.601	0
Tilgodehavender.....		8.538.719	9.444.394
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.538.719	9.444.394
AKTIVER.....		19.432.909	20.544.425
PASSIVER			
Selskabskapital.....		7.500.000	7.500.000
Ikke indbetalt stamkapital.....		0	900.000
Overført overskud.....		7.819.155	8.099.573
Forslag til udbytte.....		0	900.000
EGENKAPITAL.....	3	15.319.155	17.399.573
Gæld til pengeinstitutter.....		3.239.911	2.538.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		219.774	91.092
Anden gæld.....		628.348	515.695
Periodeafgrænsningsposter.....		25.721	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.113.754	3.144.852
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.113.754	3.144.852
PASSIVER.....		19.432.909	20.544.425
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....	5		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	0	935.243	
Pensioner.....	0	2.272	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	667	
Andre personaleomkostninger.....	0	4.712	
	0	942.894	

Direktionen har i 2019 været ulønnet.

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	2
Kostpris 1. januar 2019.....	10.208.595	1.371.732	
Kostpris 31. december 2019.....	10.208.595	1.371.732	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	480.296		
Årets afskrivninger	205.841		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	686.137		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	9.522.458	1.371.732	

Selskabet arbejder på et bolig- og erhvervsudviklingsprojekt på selskabets adresse. Der er aktiveret omkostninger på 0 tkr. hertil i regnskabsåret. Der er samlet aktiveret omkostninger på 1.372 tkr. herpå 31. december 2018.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2019.....	7.500.000	900.000	8.099.573	900.000	17.399.573	
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital.....		-900.000	900.000			
Betalt udbytte.....				-900.000	-900.000	
Forslag til resultatdisponering..			-1.180.418		-1.180.418	
Egenkapital 31. december 2019.....	7.500.000	0	7.819.155	0	15.319.155	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut i selskabets ejendomme. Selskabets ejendomme har en bogført værdi på 9.522 tkr. og der er stillet sikkerhed med ejerpantebrev pålydende 10.000 tkr. På statusdagen udgør gælden 3.240 tkr.

4

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****5**

Andre tilgodehavender vedrører i overvejende grad en forventet forsikringserstatning. Forsikringserstatningen udbetales, såfremt der genopføres en ejendom på grundarealet. Det er ledelsens forventning, at der genopføres en ejendom, hvorfor den fulde forsikringserstatning er valgt aktiveret. Såfremt der ikke sker genopførelse af ejendom på grundarealet, vil der ske en væsentlig reduktion i erstatningsbeløbet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for DE7 K/S for 2019 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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

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 %

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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse udgør projektomkostninger vedrørende ejendomsprojekt på selskabets matrikel. Der afskrives ikke herpå før færdigmelding.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.