TEL.: +45 3945 0200
FAX: +45 3945 0202
CVR: 18 9679 01

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA REVISION

Dansk Ejerbo A/S

c/o Rialto Advokater, Falkoner Alle 1, 5, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 89 54 46 10

Årsrapport for 2017

(38. regnskabsår)

Godkendt på generalforsamlingen

den 25/5 2018

Dirigent Lisa Nyegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9 – 10
Noter	11 – 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Dansk Ejerbo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. maj 2018

Direktion

Lisa Nyegaard

Bestyrelse

Henrik Oehlenschlæger

Lisa Nyegaard

Reni Klavsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
Til kapitalejerne i Dansk Ejerbo A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejerbo A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Hellerup, den 14. maj 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR. nr. 18 96 79 01

Henrik Bojer
statsautoriseret revisor
mne11684

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Dansk Ejerbo A/S c/o Rialto Advokater Falkoner Alle 1, 5 2000 Frederiksberg Danmark CVR nr. 89 54 46 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Oehlenschlæger Lisa Nyegaard Reni Klavsen
Direktion	Lisa Nyegaard
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år omfattet driften af de af selskabet ejede ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har været tilfredsstillende. Der forventes ligeledes en positiv indtjening i det kommende år, dog afhængigt af hvor mange ejerlejligheder, der bliver solgt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Ejerbo A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Ved opstillingen af resultatopgørelsen er principperne i årsrapporten fraveget af hensyn til informationsværdien.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber

Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber værdiansættes til amortiseret kostpris.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Ejendommen	250 år
Garageanlæg	250 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTORESULTAT		109.165	- 84.288
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		109.165	- 84.288
Afskrivninger	2	12.097	11.015
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		97.068	- 95.303
Resultat af kapitalandele	3	2.548.332	1.685.998
Salg af lejligheder		0	2.302.781
Finansielle indtægter		182.004	0
Finansielle omkostninger		22.273	27.903
RESULTAT FØR SKAT		2.805.131	3.865.573
Skat af årets resultat	4	612.305	830.583
ÅRETS RESULTAT		2.192.826	3.034.990

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		2.192.826	3.034.990
		2.192.826	3.034.990

BALANCE pr. 31. december 2017

AKTIVER	Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Grunde og bygninger	5	4.563.576	4.575.673
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		4.563.576	4.575.673
Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber	6	5.605.357	5.257.025
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		5.605.357	5.257.025
ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.168.933	9.832.698
Andre tilgodehavender		161.132	92.703
TILGODEHAVENDER		161.132	92.703
VÆRDIPAPIRER		13.351.472	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.540.736	13.378.732
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		15.053.340	13.471.435
AKTIVER I ALT		25.222.273	23.304.133

BALANCE pr. 31. december 2017

PASSIVER	Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		24.001.685	21.808.859
EGENKAPITAL I ALT	7	24.501.685	22.308.859
Hensættelse til udskudt skat	8	214.115	214.115
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		214.115	214.115
Deposita og forudbetalt leje		54.800	54.786
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		54.800	54.786
Selskabsskat		376.305	627.510
Anden gæld		70.375	93.875
Periodeafgrænsningsposter		4.993	4.988
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		451.673	726.373
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		506.473	781.159
PASSIVER I ALT		25.222.273	23.304.133
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter m.v.	10		

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger	2017 kr.	2016 kr.
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.		

Note 2 - Afskrivninger

Ejendomme	12.097	11.015
	12.097	11.015

Note 3 - Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel i årets resultat	843.229	985.362
Andel i avance ved salg af lejligheder	1.705.103	700.636
	2.548.332	1.685.998

Note 4 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	612.305	831.510
Regulering skat tidligere år	0	- 927
	612.305	830.583

Note 5 - Grunde og bygninger	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Anskaffelsessum primo	4.694.043	5.164.988
Tilgang	0	0
Afgang	0	- 470.945
Anskaffelsessum ultimo	4.694.043	4.694.043
Akkumulerede afskrivninger, primo	118.370	118.228
Akkumulerede afskrivninger afgang	0	- 10.873
Årets afskrivninger	12.097	11.015
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	130.467	118.370
Bogført værdi ultimo	4.563.576	4.575.673

N O T E R - fortsat

Note 6 - Kapitalandele i ejendomsinteressentskaber

Navn:	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Stemme- og ejerandel
I/S Præstekærshaven	København	50%	50%
		31/12 2017	**31/12 2016**
		kr.	**kr.**
Saldo 1. januar 2017		5.257.025	4.971.027
Årets resultat		2.548.332	1.685.998
		7.805.357	6.657.025
Hævet m.v., netto		- 2.200.000	- 1.400.000
Saldo 31. december 2017		5.605.357	5.257.025

Note 7 - Egenkapital

Aktiekapital primo/ultimo	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 50 aktier á kr. 10.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Overført resultat:

Saldo primo	21.808.859	18.773.869
Overført af årets resultat	2.192.826	3.034.990
Overført til næste år	24.001.685	21.808.859
EGENKAPITAL I ALT	24.501.685	22.308.859

Note 8 - Hensættelse til udskudt skat

Saldo 1. januar 2017	214.115	214.115
Regulering 2017	0	0
Saldo 31. december 2017	214.115	214.115

Hensættelse til udskudt skat omfattter udskudt skat på grunde og bygninger.

N O T E R - fortsat

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Note 10 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsespligt for ejendommene matr. nr. 5927 Udenbys Klæde Kvarter København:
Udvendig vedligeholdelse § 18 t.kr. - 24 og § 18B t.kr. - 316.

Vedligeholdelsespligt for Ejendomsinteressentskabet Præstekærshaven:
Udvendig vedligeholdelse § 18 t.kr. 1.051 og § 18B t.kr. 6.843.