

## **Dissing Ejendomme ApS**

**Stabelvej 5**

**8660 Skanderborg**

CVR-nr. 10 05 87 67

### **Årsrapport 2015**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/5 2016

---

Claus Hornstrup Dissing  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dissing Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 20. april 2016

**Direktion**

Claus Hornstrup Dissing

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Dissing Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dissing Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. april 2016

### **RSM Plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Dissing Ejendomme ApS  
Stabelvej 5  
8660 Skanderborg

Telefon: 86950099

Telefax: 86950055

CVR-nr.: 10 05 87 67

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Skanderborg

**Direktion**

Claus Hornstrup Dissing

**Revision**

RSM Plus P/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jens Baggesens Vej 90N  
8200 Aarhus N

**Pengeinstitut**

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Dissing Holding ApS

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 38.055, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.665.228.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dissing Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.817.182</b>	<b>1.334.595</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-556.890</u>	<u>-435.449</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.260.292</b>	<b>899.146</b>
Finansielle indtægter	1	305.408	378.001
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.629.155</u>	<u>-1.264.696</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-63.455</b>	<b>12.451</b>
Skat af årets resultat	3	<u>101.510</u>	<u>935</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>38.055</u></b>	<b><u>13.386</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>38.055</u>	<u>13.386</u>
		<b><u>38.055</u></b>	<b><u>13.386</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>31.209.447</u>	<u>20.908.257</u>
		<u>31.209.447</u>	<u>20.908.257</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.209.447</u></b>	<b><u>20.908.257</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.715.692	10.159.914
Andre tilgodehavender		0	375.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>50.468</u>	<u>38.468</u>
		<u>7.766.160</u>	<u>10.573.382</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>221.528</u>	<u>143.378</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.987.688</u></b>	<b><u>10.716.760</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>39.197.135</u></b>	<b><u>31.625.017</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		<u>3.515.228</u>	<u>2.769.721</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.665.228</u></b>	<b><u>2.919.721</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.270.034</u>	<u>1.258.774</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.270.034</u></b>	<b><u>1.258.774</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		27.239.338	20.033.000
Anden gæld		5.908.166	6.832.939
Deposita		<u>585.000</u>	<u>390.000</u>
		<u>33.732.504</u>	<u>27.255.939</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		339.127	0
Anden gæld		<u>190.242</u>	<u>190.583</u>
		<u>529.369</u>	<u>190.583</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.261.873</u></b>	<b><u>27.446.522</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>39.197.135</u></b>	<b><u>31.625.017</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	305.406	378.001
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>0</u>
	<b><u>305.408</u></b>	<b><u>378.001</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.629.155</u>	<u>1.264.696</u>
	<b><u>1.629.155</u></b>	<b><u>1.264.696</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	104.552	-559.032
Årets udskudte skat	<u>11.260</u>	<u>93.658</u>
	<b><u>115.812</u></b>	<b><u>-465.374</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	-101.510	-935
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>217.322</u>	<u>-464.439</u>
	<b><u>115.812</u></b>	<b><u>-465.374</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	24.577.968
Tilgang i årets løb	<u>10.858.080</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.436.048</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.669.711
Årets afskrivninger	<u>556.890</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>4.226.601</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>31.209.447</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	150.000	2.769.721	2.919.721
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	924.774	924.774
Årets resultat	0	38.055	38.055
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-217.322</u>	<u>-217.322</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>150.000</u></u></b>	<b><u><u>3.515.228</u></u></b>	<b><u><u>3.665.228</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.033.000	27.578.465	339.127	20.827.329
Anden gæld	6.832.939	5.908.166	0	5.908.166
Deposita	390.000	585.000	0	0
	<b>27.255.939</b>	<b>34.071.631</b>	<b>339.127</b>	<b>26.735.495</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet Dissing Holding ApS.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.578, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 31.209.