



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Dorff Ejendomme A/S

Stamholmen 91, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 13 88 72 33

Årsrapport

1. september 2015 - 31. august 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

13/1 2017

Rita Dorff
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Dorff Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 21. december 2016

Direktion

Rita Lise Dorff Christiansen

Bestyrelse

Kjeld Dorff Christiansen
formand

Rita Lisa Dorff Christiansen

Nicolas Dorff



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Dorff Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dorff Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 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.

København, den 21. december 2016

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Dorff Ejendomme A/S Stamholmen 91 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 13 88 72 33
	Stiftet: 1. september 1989
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. september - 31. august 26. regnskabsår
Bestyrelse	Kjeld Dorff Christiansen, formand Rita Lisa Dorff Christiansen Nicolas Dorff
Direktion	Rita Lise Dorff Christiansen
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 2. September 1989 A/S
Dattervirksomhed	Michelsen Chocolate A/S, Hvidovre



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 584.184 mod 599.409 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -56.365 mod 1.315.852 sidste år.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabet forventer på sigt at kunne reetablere kapitalen ved løbende indtjening samt ved værdistigning på investeringsejendom.

Selskabets ultimative ejer, Rita Lisa Christiansen, har et tilgodehavende i selskabet udgørende t.kr. 8.688. Rita Lisa Christiansen vil ikke kræve gælden indfriet i regnskabsåret 2016/2017, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt efter going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	584.184	599.409
Værdiregulering af investeringsejendomme	-68.223	86.154
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-200.000	16.667
Driftsresultat	315.961	702.230
Andre finansielle indtægter	0	910.586
2 Andre finansielle omkostninger	-387.909	-374.631
Resultat før skat	-71.948	1.238.185
Skat af årets resultat	15.583	77.667
Årets resultat	-56.365	1.315.852
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.315.852
Disponeret fra overført resultat	-56.365	0
Disponeret i alt	-56.365	1.315.852



Balance 31. august

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
3 Rettigheder	383.334	583.334
Immaterielle anlægsaktiver i alt	383.334	583.334
4 Investeringsejendomme	10.017.931	10.086.154
Materielle anlægsaktiver i alt	10.017.931	10.086.154
Anlægsaktiver i alt	10.401.265	10.669.488
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.985	48.485
Andre tilgodehavender	26.368	496.368
Periodeafgrænsningsposter	80.886	83.201
Tilgodehavender i alt	163.239	628.054
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Værdipapirer i alt	0	0
Likvide beholdninger	189.523	116.234
Omsætningsaktiver i alt	352.762	744.288
Aktiver i alt	10.754.027	11.413.776



Balance 31. august

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	-6.605.377	-6.549.012
Egenkapital i alt	-6.105.377	-6.049.012
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.449.875	1.465.458
Hensatte forpligtelser i alt	1.449.875	1.465.458
 Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	4.856.710	5.271.149
Deposita	1.000.000	1.000.000
Anden langfristet gæld	8.687.784	8.947.671
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.544.494	15.218.820
Kortfristet del af langfristet gæld	414.439	405.073
Anden gæld	369.710	290.236
Periodeafgrænsningsposter	80.886	83.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	865.035	778.510
Gældsforpligtelser i alt	15.409.529	15.997.330
 Passiver i alt	 10.754.027	 11.413.776

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ultimative ejer, Rita Lisa Christiansen, har et tilgodehavende i selskabet udgørende T.DKK 8.688. Rita Lisa Christiansen vil ikke kræve den gæld indfriet i regnskabsåret 2016/2017, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt efter going concern.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>387.909</u>	<u>374.631</u>
	<u>387.909</u>	<u>374.631</u>
	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
3. Rettigheder		
Kostpris 1. september 2015	1.000.000	2.000.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
Kostpris 31. august 2016	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. september 2015	-416.666	-433.333
Årets afskrivninger	-200.000	-350.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>366.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. august 2016	<u>-616.666</u>	<u>-416.666</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>383.334</u>	<u>583.334</u>



Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. september 2015	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Kostpris 31. august 2016	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. september 2015	-2.413.846	-2.500.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>-68.223</u>	<u>86.154</u>
Regulering til dagsværdi 31. august 2016	<u>-2.482.069</u>	<u>-2.413.846</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	<u>10.017.931</u>	<u>10.086.154</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 7,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.



Noter

	31/8 2016	31/8 2015		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. september 2015	556.588	556.588		
Kostpris 31. august 2016	556.588	556.588		
Opskrivninger 1. september 2015	-556.588	-556.588		
Nedskrivninger 31. august 2016	-556.588	-556.588		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016	0	0		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Dorff Ejendomme A/S
Michelsen Chocolate A/S, Hvidovre	100 %	-11.250	0	0
		-11.250	0	0
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. september 2015			500.000	500.000
			500.000	500.000
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. september 2015			-6.549.012	-7.864.864
Årets overførte overskud eller underskud			-56.365	1.315.852
			-6.605.377	-6.549.012



Noter

	<u>31/8 2016</u>	<u>31/8 2015</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	5.271.149	5.676.222
	5.271.149	5.676.222
Heraf forfalder inden for 1 år	-414.439	-405.073
	<u>4.856.710</u>	<u>5.271.149</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/8 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/8 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	414.439	3.124.519	5.271.149	5.676.222
	<u>414.439</u>	<u>3.124.519</u>	<u>5.271.149</u>	<u>5.676.222</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.271 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2016 udgør 10.086 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 2. september 1989 A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.



Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dorff Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over 5 år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dorff Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.