

Boligselskabet Dan-Miljø ApS
Teglårdsvej 18A,1., 6000 Kolding

CVR-nr. 14 87 74 79

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2016.

Henning Lyhne
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Boligselskabet Dan-Miljø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. juni 2016

Direktion

Henning Lyhne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Boligselskabet Dan-Miljø ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Dan-Miljø 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring forudsætninger for selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med behovet herfor.

Vi henviser til note 1 omkring usikkerhed ved going concern, hvor der er redegjort for forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. På baggrund af de os forelagte oplysninger er vi enige med ledelsen i deres vurdering, men skal henvise til den usikkerhed, der er forbundet hermed.

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.

Kolding, den 10. juni 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

Konrad Jensen-Dahm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boligselskabet Dan-Miljø ApS
Teglårdsvej 18A,1.
6000 Kolding

CVR-nr.: 14 87 74 79
Stiftet: 2. november 1990
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henning Lyhne

Revision

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birkemose Allé 27, st.
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er optaget til en beregnet dagsværdi på baggrund af et gennemsnitligt afkastkrav på 8,2 %. Såfremt investorer vurderer afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anderledes, vil det kunne påvirke værdiansættelsen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab, jf. også omtalen i note 1, er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.809 t.kr. mod 2.054 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.861 t.kr. mod -2.022 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og som forventet på baggrund af selskabets og koncernens økonomiske situation.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Dan-Miljø ApS 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 med tilknyttede virksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat for de enkelte ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

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 Boligselskabet Dan-Miljø ApS 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger ved kapitalandele, hvori selskabet har en retlig forpligtelse overfor.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.809.474	2.053.835
Værdiregulering af investeringsejendomme	-653.499	-1.286.269
Personaleomkostninger	-46.487	-119.705
Driftsresultat	1.109.488	647.861
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.517.237	-513.012
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-890.600
Andre finansielle indtægter	1.120.433	106.365
Øvrige finansielle omkostninger	-886.090	-1.372.656
Resultat før skat	2.861.068	-2.022.042
2 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.861.068	-2.022.042
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.861.068	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.022.042
Disponeret i alt	2.861.068	-2.022.042

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	26.139.200	26.739.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.139.200</u>	<u>26.739.200</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	453.514	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>453.514</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.592.714</u>	<u>26.739.200</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	628.396	0
Andre tilgodehavender	102.307	279.601
Tilgodehavender i alt	<u>730.703</u>	<u>279.601</u>
Likvide beholdninger	<u>2.811.197</u>	<u>61.285</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.541.900</u>	<u>340.886</u>
Aktiver i alt	<u>30.134.614</u>	<u>27.080.086</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	7.006.053	4.144.986
Egenkapital i alt	<u>7.206.053</u>	<u>4.344.986</u>
Hensatte forpligtelser		
8 Andre hensatte forpligtelser	3.531.554	4.934.484
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.531.554</u>	<u>4.934.484</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.736.998	6.848.542
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.736.998	6.848.542
Kortfristet del af langfristet gæld	217.038	229.900
Gæld til pengeinstitutter	7.248.546	8.481.324
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.091.561	377.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.807	28.896
Gæld til tilknyttede virksomheder	248.231	77.974
Anden gæld	1.674.826	1.756.549
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.660.009	10.952.074
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.397.007</u>	<u>17.800.616</u>
Passiver i alt	<u>30.134.614</u>	<u>27.080.086</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kapitalberedskab kan opretholdes og evt. udvides, såfremt behovet herfor opstår. Tilknyttede virksomheder og selskabets bank har givet tilsagn om, at understøtte selskabet med den fornødne likviditet i det kommende regnskabsår.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0

3. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme er beregnet til 8,2 %.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Råsted Golfpark ApS	Kolding	100 %
Byggeselskabet Dan-Miljø ApS	Kolding	100 %
Residensen ApS	Kolding	100 %

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter 50 % af Vejen Byudvikling I/S.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.144.985	6.167.028
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.861.068</u>	<u>-2.022.042</u>
	<u>7.006.053</u>	<u>4.144.986</u>
8. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat på tilknyttede virksomheder	929.884	715.413
Hensat på associerede virksomheder	1.684.978	3.444.000
Hensat forpligtelse på andre kapitalandele	<u>916.692</u>	<u>775.071</u>
	<u>3.531.554</u>	<u>4.934.484</u>

Andre hensatte forpligtelser vedr. underbalance i kapitalandele hvor selskabet har stillet sikkerhed overfor.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.954 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.175 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 23 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 26.139 t.kr. Pantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for kapitalandeleles bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld ligger endvidere nom. 100.000 anparter i Residensen ApS, der er optaget med en bogført værdi på 0 kr.

10. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for Vejen Byudvikling I/S, som forpligter selskabet til at stille den fornødne likviditet til rådighed.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.