

Døssing Ejendomme A/S

Vestergade 20, 8800 Viborg
CVR-nr. 25 92 37 07

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.09.17

Morten Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Døssing Ejendomme A/S
Vestergade 20
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 25 92 37 07
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Michael Døssing

Bestyrelse

Morten Jørgensen, formand
Michael Døssing
Joy Døssing
Marie Louise Døssing
Ann-Sofie Døssing

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 for Døssing Ejendomme A/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. 31.05.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. juli 2017

Direktionen

Michael Døssing

Bestyrelsen

Morten Jørgensen
Formand

Michael Døssing

Joy Døssing

Marie Louise Døssing

Ann-Sofie Døssing

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Døssing Ejendomme A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Døssing Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 25. juli 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	Bruttofortjeneste	2.507.186	2.253.268
2	Personaleomkostninger	0	-100.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.507.186	2.153.268
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-145.817	27.522
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-71.700
	Resultat af primær drift	2.361.369	2.109.090
	Finansielle indtægter	24.323	131.216
3	Finansielle omkostninger	-894.357	-627.707
	Resultat før skat	1.491.335	1.612.599
4	Skat af årets resultat	-463.661	-428.640
	Årets resultat	1.027.674	1.183.959
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.027.674	1.183.959
	I alt	1.027.674	1.183.959

AKTIVER		31.05.17	31.05.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	92.302.971	53.417.116
5	Materielle anlægsaktiver i alt	92.302.971	53.417.116
	Anlægsaktiver i alt	92.302.971	53.417.116
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	346	35
	Andre tilgodehavender	47.108	12.775
	Tilgodehavender i alt	47.454	12.810
	Andre værdipapirer og kapitalandele	318.570	318.570
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	318.570	318.570
	Likvide beholdninger	138.043	1.092.704
	Omsætningsaktiver i alt	504.067	1.424.084
	Aktiver i alt	92.807.038	54.841.200

	31.05.17 DKK	31.05.16 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	1.100.000	1.100.000
Overført resultat	20.087.764	19.031.292
Egenkapital i alt	21.187.764	20.131.292
Hensættelser til udskudt skat	1.592.000	1.366.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.592.000	1.366.000
6 Gæld til realkreditinstitutter	49.831.081	25.095.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.831.081	25.095.123
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.269.718	1.134.331
Gæld til øvrige kreditinstitutter	603.619	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.326	144.913
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.364.791	5.421.123
Selskabsskat	245.784	244.640
Anden gæld	2.556.206	1.287.334
Periodeafgrænsningsposter	14.749	16.444
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.196.193	8.248.785
Gældsforpligtelser i alt	70.027.274	33.343.908
Passiver i alt	92.807.038	54.841.200

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.06.15 - 31.05.16		
Saldo pr. 01.06.15	1.100.000	17.847.333
Forslag til resultatdisponering	0	1.183.959
Saldo pr. 31.05.16	1.100.000	19.031.292
Egenkapitalopgørelse for 01.06.16 - 31.05.17		
Saldo pr. 01.06.16	1.100.000	19.031.292
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	36.921
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.123
Forslag til resultatdisponering	0	1.027.674
Saldo pr. 31.05.17	1.100.000	20.087.764

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, samt drive investeringsvirksomhed.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
2. Personaleomkostninger		
Pensioner	0	100.000
I alt	0	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	199.028	103.712
Renteomkostninger i øvrigt	695.329	523.995
I alt	894.357	627.707

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	237.661	244.640
Årets regulering af udskudt skat	226.000	184.000
I alt	463.661	428.640

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.16	50.569.348
Tilgang i året	43.244.879
Afgang i året	-4.874.376
Kostpris pr. 31.05.17	88.939.851
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.16	2.847.768
Dagsværdireguleringer i året	515.352
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.17	3.363.120
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.17	92.302.971

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.17	Gæld i alt 31.05.16
Gæld til realkreditinstitutter	1.269.718	44.330.981	51.100.799	26.229.454
I alt	1.269.718	44.330.981	51.100.799	26.229.454

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 156 på balancedagen, hvoraf t.DKK 246 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 50.807 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 90.070.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.05.16 som ny kostpris fra 01.06.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Sikring af fremtidige pengestrømme

Dagsværdireguleringer af renteswaps indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38, er hidtil indregnet i resultatopgørelsen. Værdireguleringer af disse renteswaps indregnes fremover direkte i egenkapitalen under de frie reserver (overført resultat). I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.05.16 som ny kostpris fra 01.06.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 på t.DKK 29. Pr. 31.05.17 forøges egenkapitalen med t.DKK 29. Balancesummen påvirkes ikke.

Sammenligningstal for 2015/16 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for regnskabsåret 01.06.16 - 31.05.17 med t.DKK 39. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 8, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 29. Balancesummen påvirkes ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.