

D.K.R. Ejendomme ApS**Mathiesensvej 13****4220 Korsør****CVR-nummer 26174732****Årsrapport****1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016



Dannie Krogsgaard Rasmussen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

D.K.R. Ejendomme ApS
Mathiesensvej 13
4220 Korsør

Telefon:	58376061
Telefax:	58385061
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	26174732
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Dannie Krogsgaard Rasmussen

Pengeinstitut

Sydbank
Storegade 18
6200 Aabenraa

Revisor

Dansk Revision Korsør
Godkendt revisionsaktieselskab
Jens Baggesens Gade 35
4220 Korsør

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for D.K.R. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, 15. maj 2016

Direktionen:



Dannie Krogsgaard Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i D.K.R. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.K.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvori ledelsens redegørelse for selskabets finansielle situationer. På den baggrund bedømmer ledelsen, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Forholdene i note 3 og 4 indikerer, at der er væsentlig

Den uafhængige revisors erklæringer

usikkerhed om selskabets mulighed for at forsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 4 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed der er ved indregning og måling af koncerninterne mellemværender.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Korsør, 15. maj 2016

Dansk Revision Korsør

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Christian Fuglsbjerg
Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat er tilfredsstillende.

Koncernen, der omfatter D.K.R. Holding A/S, D.K.R. Huse ApS, D.K.R. Byg ApS samt D.K.R. Ejendomme ApS, er underlagt en samlet finansieringsplan, dels via interne mellemregninger, dels via solidarisk hæftelse for bankgæld.

Der er aftalt en finansieringsplan med banken, som forventes videreført, at der forsat stilles likviditet til rådighed for koncernens samlede drift mindst frem til 31. maj 2017. Grundlaget for finansieringsplanen med banken er bl.a. at der arbejdes på et marked, hvor efterspørgslen efter grunde og ejendomme stort set har været gået i stå i en årrække, men hvor der nu vises positive tendenser i markedet.

Det er ledelsens opfattelse, at finansieringsplanen rummer likviditet til gennemførelse af planlagte og forventede aktiviteter. I overensstemmelse hermed aflægges regnskabet under forudsætning om forsat drift.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	100 år
Installationer	10 år

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	574.269	546
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-78.512	-78
	Resultat før finansielle poster	495.757	467
	Finansielle omkostninger	-76.637	-68
	Resultat før skat	419.120	400
1	Skat af årets resultat	-110.370	-107
	Årets resultat	308.750	292
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	308.750	292
	Resultatdisponering i alt	308.750	292

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	7.686.879	7.765
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.315	0
	Materielle anlægsaktiver	7.717.194	7.765
	Anlægsaktiver i alt	7.717.194	7.765
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.923	2
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	113.367	113
	Andre tilgodehavender	0	17
	Tilgodehavender	130.290	132
	Omsætningsaktiver i alt	130.290	132
	Aktiver i alt	7.847.484	7.897

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.142.867	834
2	Egenkapital i alt	1.267.867	959
	Hensættelser til udskudt skat	7.475	7
	Hensatte forpligtelser	7.475	7
	Gæld til realkreditinstitutter	4.210.245	4.496
	Langfristede gældsforpligtelser	4.210.245	4.496
	Langfristet gæld, der afvikles indenfor 1 år	300.000	300
	Kreditinstitutter	75.373	25
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.615.088	1.747
	Selskabsskat	109.816	109
	Anden gæld	35.057	14
	Periodeafgrænsningsposter	226.562	238
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.361.897	2.435
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.579.617	6.938
	Passiver i alt	7.847.484	7.897
3	Usikkerhed om going concern		
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	109.816	109	
Regulering af udskudt skat	554	-1	
Skat af årets resultat i alt	110.370	107	
2 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	834	959
Årets resultat	0	309	309
Egenkapital ultimo	125	1.143	1.268

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Usikkerhed om going concern

Koncernen, der omfatter D.K.R. Holding A/S, D.K.R. Huse ApS, D.K.R. Byg ApS samt D.K.R. Ejendomme ApS, er underlagt en samlet finansieringsplan, dels via interne mellemregninger, dels vi solidarisk hæftelse for bankgæld.

Der er tidligere aftalte finansieringsplan med banken, som forventes videreført, indebærer at der stilles likviditet til rådighed for koncernens samlede drift mindst frem til 31. maj 2017.

Grundlaget for finansieringsplanen med banken er bl.a. at der arbejdes på et marked, hvor efterspørgslen efter grunde og ejendomme stort set har været gået i stå i en årrække, men hvor der nu vises positive tendenser i markedet.

Det er ledelsens opfattelse, at finansieringsplanen rummer likviditet til gennemførelse af planlagte og forventede aktiviteter. I overensstemmelse hermed aflægges regnskabet under forudsætning om forsat drift.

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af koncerninterne tilgodehavender og gæld er indregnet til kurs pari. Denne værdi forudsætter at koncernen forsætter driften. Eventuelle ændringer i forudsætningen om forsat drift, vil kunne føre til nedskrivninger af koncerninterne tilgodehavende.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som selvskyldner kautionist overfor bankforbindelse overfor det samlede engagement vedrørende D.K.R. Huse ApS og D.K.R. Byg ApS TDKK. 55.442.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet D.K.R. Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.510, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.687

Til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelse er der givet pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssige værdi af TDKK 7.687

Der er endvidere afgivet ejerpantebreve med i alt TDKK 1.044, i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK 7.687.