

**D.K.R. Ejendomme ApS**

**Mathiesensvej 13**

**4220 Korsør**

**CVR-nummer 26174732**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017



Dannie Krosgaard Rasmussen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Telefon: 58376061  
Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 26174732  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Dannie Krogsgaard Rasmussen

### Pengeinstitut

Sydbank  
Peberlyk 4  
6200 Aabenraa

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, 22. maj 2017

Direktionen:



Dannie Krogsgaard Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i D.K.R. Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D.K.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvori ledelsens redegørelse for selskabets finansielle situation. På den baggrund bedømmer ledelsen, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Forholdene i note 4 og 5 indikerer, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed der er ved indregning og måling af koncerninterne mellemværender. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Slagelse, 22. maj 2017

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Christian Fuglsbjerg

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen i behold.

### 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 2018. 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.



		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>384.811</b>	<b>574</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-84.371	-79
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>300.440</b>	<b>496</b>
	Finansielle omkostninger	-65.405	-77
	<b>Resultat før skat</b>	<b>235.035</b>	<b>419</b>
1	Skat af årets resultat	-59.138	-110
	<b>Årets resultat</b>	<b>175.897</b>	<b>309</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	175.897	309
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>175.897</b>	<b>309</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	7.751.805	7.687
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.201	30
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.776.006</b>	<b>7.717</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.776.006</b>	<b>7.717</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.865	17
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.491	113
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.356</b>	<b>130</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.290</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.646</b>	<b>130</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.834.652</b>	<b>7.847</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.318.764	1.143
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.443.764</b>	<b>1.268</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.827	7
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.827</b>	<b>7</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.917.948	4.210
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.917.948</b>	<b>4.210</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	300.000	300
	Kreditinstitutter	0	75
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.793.650	1.615
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	60.786	110
	Anden gæld	24.702	35
	Periodeafgrænsningsposter	287.975	227
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.467.114</b>	<b>2.362</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.390.888</b>	<b>6.580</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.834.652</b>	<b>7.847</b>
4	Væsentligt usikkerhed vedrørende forsæt drift		
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	60.786	110
Regulering af udskudt skat	-1.648	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>59.138</b>	<b>110</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.143	1.268
Årets resultat	0	176	176
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.319</b>	<b>1.444</b>

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

**4 Væsentligt usikkerhed vedrørende forsæt drift**

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 2018. 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 forsæt drift.

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 5 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.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som selvskyldner kautionist overfor bankforbindelse for det samlede engagement i D.K.R. Koncernen omhandlende D.K.R. Holding ApS, D.K.R. Huse ApS og D.K.R. Byg ApS.

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

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.218, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 7.752

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 7.752

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 7.752.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 sammentrækket 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, amortisering af realkreditlån mv.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

posterings direkte på egenkapitalen.

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

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%
Installationer	10 år	0%

#### 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.