

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

CVR-nummer 26756456

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2016



Dannie Krosgaard 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. Huse ApS
Mathiesensvej 13
4220 Korsør

Telefon:	58376061
Telefax:	58385061
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	26756456
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Dannie Krogsgaard Rasmussen

Pengeinstitut

Sydbank
Storegade 18
6200 Aabenraa

Advokat

Advokatfirmaet Søren Larsen I/S
Skovsøgade 1
4200 Slagelse

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. Huse 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, 8. juni 2016

Direktionen:



Dannie Krogsgaard Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i D.K.R. Huse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for D.K.R. Huse 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 5 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 5 og 6 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 6 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed der er ved indregning og måling af grunde og bygninger samt 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, 8. juni 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 opførelse af byggeri til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Koncernens omsætning af ejendomme og grunde udviser en begyndende aktivitetsstigning, som har bevirket et forøget salg af ejendomme i behold i 2015. Tendensen er forsat i foråret 2016, hvilket indebærer nedbringelse af balancen og gælden i koncernen. 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 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.

Årets udvikling og resultat anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

Grunde og bygninger er værdiansat til kostpris og evt. nedskrevet til en lavere værdi, hvis konkrete planer begrundet dette. Det gælder f. eks grunde til opførelse af rækkehusbyggeri samt færdige ejendomme til salg. Ubebyggede grunde til salg er værdiansat til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at salg mindst kan dække kostprisen. Der er således ikke nedskrevet herpå.

Der er i sagens natur usikkerhed om værdiansættelsen af grunde og bygninger, men det er ledelsens opfattelse at værdierne giver et retvisende billede af grunde og bygninger.

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

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. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-tervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme og grunde til videresalg, igangværende projektering, igangværende byggeri for egen regning. Varebeholdninger måles til kostpris, omfattende alle direkte og indirekte byggeomkostninger, herunder erhvervelse af grundarealer, projekterings- og anlægsudgifter. Ejendomme samt grunde til rækkehusbyggeri indregnes i balancen til nettorealiseringsværdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.389.794	695
1	Personaleomkostninger	-1.161.933	-1.078
	Resultat før finansielle poster	227.861	-383
	Finansielle indtægter	22.426	3
2	Finansielle omkostninger	-42.247	-40
	Årets resultat	208.040	-420
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	208.040	-420
	Resultatdisponering i alt	208.040	-420

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Råvarer og hjælpematerialer	0	15
3	Varebeholdninger	47.702.353	50.224
	Varebeholdninger	47.702.353	50.239
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.416	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.194.904	5.387
	Andre tilgodehavender	1.028.599	1.438
	Tilgodehavender	6.326.918	6.825
	Likvide beholdninger	7.635.510	5.177
	Omsætningsaktiver i alt	61.664.782	62.241
	Aktiver i alt	61.664.782	62.241

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	225.000	225
	Overført resultat	3.837.935	3.630
4	Egenkapital i alt	4.062.935	3.855
	Kreditinstitutter	54.776.016	55.331
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	455.044	681
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.509.568	1.524
	Anden gæld	831.186	786
	Periodeafgrænsningsposter	30.032	64
	Kortfristede gældsforpligtelser	57.601.847	58.386
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	57.601.847	58.386
	Passiver i alt	61.664.782	62.241
5	Usikkerhed om going concern		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	1.103.517	1.027	
	Andre omkostninger til social sikring	20.422	18	
	Øvrige personaleomkostninger	37.994	33	
	Personaleomkostninger i alt	1.161.933	1.078	
2	Finansielle omkostninger			
	Renter tilknyttede virksomheder	30.480	30	
	Andre finansielle omkostninger	11.767	10	
	Finansielle omkostninger i alt	42.247	40	
3	Varebeholdning			
	Varebeholdninger	47.702.353	50.224	
	Varebeholdning i alt	47.702.353	50.224	
4	Egenkapital			
	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	225	3.630	3.855
	Årets resultat	0	208	208
	Egenkapital ultimo	225	3.838	4.063

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

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

5 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 via 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.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger er værdiansat til kostpris. Og evt. nedskrevet til en lavere værdi, hvis konkrete planer begrundes dette. Det gælder f.eks. grunde til opførelse af rækkehusbyggeri samt færdige ejendomme til salg. Ubebyggede grunde til salg er værdiansat til kostpris. Det er ledelsens vurdering, at salg mindst kan dække kostprisen. Der er således ikke nedskrevet herpå.

Der er i sagens natur usikkerhed om værdiansættelsen af grunde og bygninger, men det er ledelsens opfattelse, at værdierne giver et retvisende billede af grunde og bygninger.

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.

7 Eventualforpligtelser

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

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagementer har koncernen udstedt ejerpantebreve nominelt for i alt TDKK 46.720 samt transport i restkøbesummer. Endvidere er koncernens aktier og anparter i alt nom. TDKK 1.225 lagt til sikkerhed.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist overfor pengeinstitut for det samlede engagement omfattende D.K.R. Holding ApS, D.K.R. Byg ApS og D.K.R. Ejendomme ApS TDKK. 55.442.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement har selskabet udstedt pant i indlånskonti med indestående TDKK 1.282 pr. 31. december 2015. Herudover er der stillet sikringskonto i forbindelse med ejendomshandel med kr. TDKK 4.178.

Selskabet D.K.R. Invest ApS har stillet tilbagetrædelseserklæring på TDKK 1.500.

Til sikkerhed for færdiggørelse af det samlede grundareal overfor grundkøbere har selskabets bankforbindelse givet Advokat Søren Larsen I/S råderet over indestående på sikringskonto TDKK 2.176 pr. 31. december 2015.

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

D.K.R. Holding A/S, Mathiesensvej 13, 4220 Korsør.