

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

DS Property APS

Torvet 7
9700 Brønderslev

CVR-nr. 27086551

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledespåtegningen.

Dirigent: _____
Jan Granat

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for DS Property APS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 2. maj 2016.

Direktion

Dan Sandberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet	DS Property APS Torvet 7 9700 Brønderslev	
	CVR-nr.:	27086551
	Etableret:	21. marts 2003
	Hjemstedskommune:	Brønderslev
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Dan Sandberg	
Revisor	LG Revision I/S Torvegade 3A, 2. sal 9400 Nørresundby	
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel	
Hovedaktivitet	Selskabets aktiviteter omfatter udlejning.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DS Property APS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

Grunde og bygninger

Måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris.

Manglende tilpasning af sammenligningstal

Sammenligningstallene i posten grunde og bygninger er ikke tilpasset den ændrede praksis, da der er tale om førstegangsopskrivning af materielle anlægsaktiver, hvor det ikke har været praktisk muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi pr. 31/12-14.

Generelt om indregning og måling

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. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende leje indregnes lineært i takt med at lejen opkræves.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter

Renteindtægter og positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og kurstab på realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 24,5 pct. til 23,5 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Børsnoterede aktier

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		1.830.539	2.015
Personaleomkostninger	1	418.629	515
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-8.760.655	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		-3.191	-2
Andre driftsomkostninger		218.510	162
Ordinært resultat før finansielle poster		9.957.247	1.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		90.027	109
Andre finansielle omkostninger		746.478	1.626
Ordinært resultat efter skat		9.300.796	-177
Ekstraordinære indtægter	2	0	13
Resultat før skat		9.300.796	-164
Skat af årets resultat	3	2.085.212	-33
Årets resultat		7.215.584	-131
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-2.651.354	-2.520
Årets resultat		7.215.584	-131
Til disposition		4.564.230	-2.651
Overført til næste år		4.564.230	-2.651
Disponeret i alt		4.564.230	-2.651

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		31.850.000	25.544
Materielle anlægsaktiver i alt		31.850.000	25.544
Anlægsaktiver i alt		31.850.000	25.544
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	160
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.791.492	1.924
Udskudt skatteaktiv		29.622	392
Tilgodehavender i alt		1.821.114	2.476
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.332.403	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.332.403	0
Likvide beholdninger		6.569	0
Omsætningsaktiver i alt		3.160.086	2.476
Aktiver i alt		35.010.086	28.019

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		4.564.230	-2.651
Egenkapital i alt	4	4.689.230	-2.526
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.722.927	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.722.927	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		23.880.413	24.704
Kreditinstitutter i øvrigt		2.500.000	3.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt		26.380.413	28.304
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		1.193.368	1.245
Modtagne forudbetalinger fra kunder		840.769	842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.692	75
Anden gæld		118.687	81
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.217.517	2.242
Gældsforpligtelser i alt		28.597.930	30.546
Passiver i alt		35.010.086	28.019
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015 kr.	2014 tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	404.933	500
	Andre udgifter til social sikring	13.696	15
	Personaleomkostninger i alt	418.629	515

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Ekstraordinære indtægter	2015 kr.	2014 tkr.
	Øvrige ekstraordinære indtægter	0	13
	Ekstraordinære indtægter i alt	0	13

3	Skat af årets resultat	2015 kr.	2014 tkr.
	Skat af årets resultat	345.823	-40
	Udskudt skat af årets resultat	1.722.927	7
	Regulering af skat vedr. tidligere år	16.462	0
	Skat af årets resultat i alt	2.085.212	-33

4	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	125.000	-2.651.354	-2.526.354
	Årets resultat	0	7.215.584	7.215.584
	Saldo ultimo	125.000	4.564.230	4.689.230

Selskabskapitalen er sammensat af 250 aktier á DKK 500

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 2.500 000 med sikkerhed i matr nr. 2r, Thorsmark.
Ejerpantebrev kr. 3.600.000 med sikkerhed i matr nr. 80bV, Brønderslev.
Ejerpantebrev kr. 550.000 med sikkerhed i matr nr. 67bV, Brønderslev.
Der er lyst pant i DLR kr. 20.510.550 i matr nr. 80 bV, Brønderslev.