

# DS Ejendomme ApS

Ny Kærvej 21, 9000 Aalborg

CVR-nr. 27 40 64 16



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



.....  
Danny Skinbjerg



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

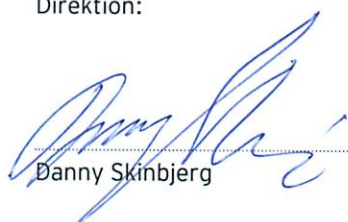
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktion:



Danny Skinbjerg

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DS Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Evan Christensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

DS Ejendomme ApS  
Ny Kærvej 21, 9000 Aalborg

CVR-nr.  
Stiftet  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

27 40 64 16  
8. oktober 2003  
Aalborg  
1. januar - 31. december

Direktion

Danny Skinbjerg

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, leje-forhold, alternativ anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendoms-markedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	181.429	150.219
	Andre driftsomkostninger	-5.100	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	176.329	150.219
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	510.405
	Resultat af primær drift	176.329	660.624
	Finansielle omkostninger	-58.582	-74.965
	Resultat før skat	117.747	585.659
2	Skat af årets resultat	-25.558	-131.728
	Årets resultat	92.189	453.931
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	92.189	453.931
		92.189	453.931

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	3.400.000	4.495.100
		<u>3.400.000</u>	<u>4.495.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.400.000</u>	<u>4.495.100</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	526.523	0
		<u>526.523</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>526.523</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.926.523</u>	<u>4.495.100</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.114.198	1.022.009
		<u>1.239.198</u>	<u>1.147.009</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.239.198</u>	<u>1.147.009</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	37.769	106.998
		<u>37.769</u>	<u>106.998</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>37.769</u>	<u>106.998</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.505.328	3.122.290
	Skyldig selskabsskat	0	20.442
		<u>2.505.328</u>	<u>3.142.732</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	0	14.367
	Skyldig selskabsskat	90.787	0
	Anden gæld	53.441	83.994
		<u>144.228</u>	<u>98.361</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.649.556</u>	<u>3.241.093</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.926.523</u>	<u>4.495.100</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.022.009	1.147.009
Årets resultat	0	92.189	92.189
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>1.114.198</u>	<u>1.239.198</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme. Ejendommene er værdiansat ud fra en forrentningsfaktor på 4,3% for beboelsesejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

kr.	2015	2014
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	94.787	-189
Årets regulering af udskudt skat	-69.229	110.488
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	21.429
	25.558	131.728

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	3.984.695
Afgang i årets løb	-772.650
Kostpris 31. december 2015	3.212.045
Værdireguleringer 1. januar 2015	510.405
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-322.450
Værdireguleringer 31. december 2015	187.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.400.000

#### 4 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 4 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 2.245 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.080 t.kr., der giver pant i ovenstående investerings-  
ejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter.