

DKI Ejendomme ApS

Niels Bohrs Vej 45, 8660 Skanderborg
CVR-nr. 27 55 52 84

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Bill Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

DKI Ejendomme ApS
Niels Bohrs Vej 45
Stilling
8660 Skanderborg
Telefon: 87 81 75 00
Telefax: 87 81 75 01
Hjemsted: Skanderborg
CVR-nr.: 27 55 52 84

Bestyrelse

Ole Nielsen, formand
Bill Andersen
Torben Hein
Claus Astrup

Direktion

Direktør Torben Hein

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Advokatfirmaet Bill Andersen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for DKI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. maj 2016

Direktionen

Torben Hein
Direktør

Bestyrelsen

Ole Nielsen
Formand

Bill Andersen

Torben Hein

Claus Astrup

Til kapitalejeren i DKI Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for DKI Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 30. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Carsten Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 655.331 mod DKK -481.523 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.114.765.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	3.882.891	5.242.158
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.867.909	-1.911.049
	Resultat af primær drift	2.014.982	3.331.109
1	Andre finansielle indtægter	52.831	77.434
2	Andre finansielle omkostninger	-1.277.521	-4.028.266
	Finansielle poster i alt	-1.224.690	-3.950.832
	Resultat før skat	790.292	-619.723
3	Skat af årets resultat	-134.961	138.200
	Årets resultat	655.331	-481.523
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	655.331	-481.523
	I alt	655.331	-481.523

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	31.703.973	33.571.882
Materielle anlægsaktiver i alt	31.703.973	33.571.882
Anlægsaktiver i alt	31.703.973	33.571.882
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.208	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.297.642	1.150.660
Andre tilgodehavender	13.200	0
Tilgodehavender i alt	1.374.050	1.150.660
Likvide beholdninger	35	226.441
Omsætningsaktiver i alt	1.374.085	1.377.101
Aktiver i alt	33.078.058	34.948.983

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	425.000	425.000
	Øvrige reserver	-887.410	-1.205.311
	Overført resultat	2.577.175	1.921.844
4	Egenkapital i alt	2.114.765	1.141.533
	Hensættelser til udskudt skat	1.132.186	1.204.185
	Hensatte forpligtelser i alt	1.132.186	1.204.185
	Gæld til realkreditinstitutter	22.663.615	24.655.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.000.000	4.000.000
	Anden gæld	1.397.603	978.750
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.061.218	29.634.523
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.010.000	2.086.997
	Gæld til kreditinstitutter	167.781	131.858
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	21.000
	Selskabsskat	367.440	387.462
	Anden gæld	203.668	341.425
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.769.889	2.968.742
	Gældsforpligtelser i alt	29.831.107	32.603.265
	Passiver i alt	33.078.058	34.948.983
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.695	9.825
Øvrige finansielle indtægter	1.136	15.418
Valutakursgevinst	0	52.191
I alt	52.831	77.434

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	283.680	305.520
Øvrige finansielle omkostninger	993.841	3.722.746
I alt	1.277.521	4.028.266

3. Skatter

Årets aktuelle skat	214.709	-67.641
Årets udskudte skat	-71.999	-70.559
Regulering af tidligere års skat	-7.749	0
I alt	134.961	-138.200

Skat af egenkapitalbevægelser forklares således:

Beregnet skat af egenkapitalbevægelser	152.731	-455.003
I alt	152.731	-455.003

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	425.000	-2.574.087	2.403.367
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.823.779	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-481.523
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-455.003	0
Saldo pr. 31.12.14	425.000	-1.205.311	1.921.844

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	425.000	-1.205.311	1.921.844
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	470.632	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	655.331
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-152.731	0
Saldo pr. 31.12.15	425.000	-887.410	2.577.175

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	425.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	300.000	0	0
Saldo, ultimo	425.000	425.000	125.000	125.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Anpartsklasse A	75	1.000
Anpartsklasse B	350	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.010.000	14.042.884	23.673.615	25.650.773
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	0	4.000.000	5.091.997
Anden gæld	0	0	1.397.603	978.750
I alt	2.010.000	14.042.884	29.071.218	31.721.520

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 23.105 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.704.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld, på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.