

Dinex Ejendomme ApS
Fynsvej 39
5500 Middelfart
CVR-nr. 28312156

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2016

Dirigent

Navn: Niels Peter Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dinex Ejendomme ApS
Fynsvej 39
5500 Middelfart

CVR-nr.: 28312156
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 63412500
Telefax: 63412525

Direktion

Torben Dinesen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Dinex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20.06.2016

Direktion

Torben Dinesen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dinex Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dinex Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Aarhus, den 20.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev et overskud på 17.602 t.kr., hvilket af direktionen betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen under hensyntagen til korrekt periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, omkostninger vedrørende ejendommen mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, maks. 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.334.449	7.534.415
Andre eksterne omkostninger		<u>(56.085)</u>	<u>(35.750)</u>
Bruttoresultat		7.278.364	7.498.665
Af- og nedskrivninger	1	<u>17.369.300</u>	<u>(2.105.706)</u>
Driftsresultat		24.647.664	5.392.959
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.236.906)</u>	<u>(2.343.314)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		22.410.758	3.049.645
Skat af ordinært resultat	3	<u>(4.855.505)</u>	<u>(762.411)</u>
Årets resultat		<u>17.555.253</u>	<u>2.287.234</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>17.555.253</u>	<u>2.287.234</u>
		<u>17.555.253</u>	<u>2.287.234</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>29.907.306</u>	<u>97.038.007</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>29.907.306</u>	<u>97.038.007</u>
 Anlægsaktiver		 <u>29.907.306</u>	 <u>97.038.007</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>41.312.520</u>	 <u>0</u>
Tilgodehavender		<u>41.312.520</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>41.312.520</u>	 <u>0</u>
 Aktiver		 <u><u>71.219.826</u></u>	 <u><u>97.038.007</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		25.083.533	7.528.280
Egenkapital		<u>25.283.533</u>	<u>7.728.280</u>
Udskudt skat		1.335.902	7.635.923
Hensatte forpligtelser		<u>1.335.902</u>	<u>7.635.923</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.921.438	48.429.954
Bankgæld		18.406.910	20.506.910
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>23.328.348</u>	<u>68.936.864</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.310.265	4.631.863
Bankgæld		3.236.150	2.943.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.959.484	312.564
Skyldig selskabsskat		11.692.928	537.402
Anden gæld		1.073.216	4.311.693
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.272.043</u>	<u>12.736.940</u>
Gældsforpligtelser		<u>44.600.391</u>	<u>81.673.804</u>
Passiver		<u>71.219.826</u>	<u>97.038.007</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	7.528.280	7.728.280
Årets resultat	0	17.555.253	17.555.253
Egenkapital ultimo	200.000	25.083.533	25.283.533

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.975.844	2.105.706
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(19.345.144)	0
	(17.369.300)	2.105.706
	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	359.684	395.408
Renteomkostninger i øvrigt	1.877.222	1.947.906
	2.236.906	2.343.314
	2015 kr.	2014 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	11.155.526	317.849
Ændring af udskudt skat	(6.300.021)	444.562
	4.855.505	762.411
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		114.022.896
Afgange		(79.049.569)
Kostpris ultimo		34.973.327
Af- og nedskrivninger primo		(16.984.889)
Årets nedskrivninger		(1.975.844)
Tilbageførsel ved afgang		13.894.712
Af- og nedskrivninger ultimo		(5.066.021)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		29.907.306

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	210.265	2.531.863	4.921.438	4.080.378
Bankgæld	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>18.406.910</u>	<u>10.006.910</u>
	<u>2.310.265</u>	<u>4.631.863</u>	<u>23.328.348</u>	<u>14.087.288</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Der er overfor bank afgivet hensigtserklæring om afståelse for yderligere pantsætning på ejendommen Lollandsvej 33, 5500 Middelfart.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 29.906 t.kr.

Den aktuelle gæld udgør 25.639 t.kr.

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Dinex Emission Holding A/S (CVR-nr. 17 08 49 11), Fynsvej 39, 5500 Middelfart.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

[Click here to enter text.](#)