

DMR-Ejendomme ApS

**Industrivej 10 A
8680 Ry**

CVR-nr. 28 47 92 20

**Årsrapport for 2016/17
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. november 2017

Claus Jørgen Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for DMR-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 24. november 2017

Direktion

Claus Jørgen Larsen

Mikael Ejner Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i DMR-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DMR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 24. november 2017

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DMR-Ejendomme ApS
Industrivej 10 A
8680 Ry

CVR-nr.: 28 47 92 20
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Claus Jørgen Larsen
Mikael Ejner Nielsen

Revision

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af investeringsejendomme med henblik på at opnå huslejeindtægter og kapitalgevinster.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.388.633, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.889.292.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DMR-Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7½ - 9½ %, med baggrund i konkrete vurderinger af mulige afkast på tilsvarende ejendomme ud fra stand, geografisk placering og lejeniveau. Der henvises til note vedr. materielle anlægsaktiver for følsomhedsanalyse.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.450.789	978.756
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>522.000</u>	<u>91.845</u>
Resultat før finansielle poster		1.972.789	1.070.601
Finansielle omkostninger		<u>-190.700</u>	<u>-151.775</u>
Resultat før skat		1.782.089	918.826
Skat af årets resultat	1	<u>-393.456</u>	<u>-205.258</u>
Årets resultat		<u>1.388.633</u>	<u>713.568</u>
Overført resultat		<u>1.388.633</u>	<u>713.568</u>
		<u>1.388.633</u>	<u>713.568</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>16.722.000</u>	<u>16.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.722.000</u>	<u>16.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.722.000</u>	<u>16.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.772	0
Andre tilgodehavender		24.984	108.367
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.919</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>66.675</u>	<u>108.367</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>66.675</u>	<u>108.367</u>
Aktiver i alt		<u>16.788.675</u>	<u>16.208.367</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.764.292</u>	<u>4.375.659</u>
Egenkapital	3	<u>5.889.292</u>	<u>4.500.659</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.342.000</u>	<u>1.130.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.342.000</u>	<u>1.130.000</u>
Selskabsdeltagere og ledelse		4.770.790	9.575.680
Deposita		<u>301.362</u>	<u>290.562</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.072.152</u>	<u>9.866.242</u>
Banker		44.739	500.080
Kreditinstitutter		4.036.835	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.549	179.651
Selskabsskat		149.714	31.734
Anden gæld		<u>205.394</u>	<u>1</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.485.231</u>	<u>711.466</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.557.383</u>	<u>10.577.708</u>
Passiver i alt		<u>16.788.675</u>	<u>16.208.367</u>
Eventualposter m.v.	5		

Noter

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	181.456	71.258
Årets udskudte skat	<u>212.000</u>	<u>134.000</u>
	<u>393.456</u>	<u>205.258</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	14.341.537
Tilgang i årets løb	<u>100.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>14.441.537</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	1.758.463
Årets værdireguleringer	<u>522.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>2.280.463</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>16.722.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Nærværende selskabs ejendomme er beliggende geografisk spredt i Danmark. Ved fastlæggelse af afkastsatser har ledelsen taget højde for de geografiske forskelle i afkastforventninger og realisationsmuligheder.

Ledelsen har ikke budgetteret med tomgangsleje, idet selskabets tomgang på de pågældende ejendomme historisk set har være minimal og særdeles kortvarig.

De faste lejeforhold med kontraktfastsatte huslejeniveauer bevirker, at der i værdiberegningen budgetteres med høj sikkerhed for lejeindtægter.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 9,5 %. Det kan opgøres til gennemsnitligt 8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	17.782.000	16.720.000	15.690.000
Ændring i dagsværdi	1.062.000	0	-1.030.000

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	4.375.659	4.500.659
Årets resultat	0	1.388.633	1.388.633
Egenkapital 30. juni 2017	125.000	5.764.292	5.889.292

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	9.575.680	4.770.790	0	0
Deposita	290.562	301.362	0	0
	9.866.242	5.072.152	0	0

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution over for DMR A/S' engagement med Jyske Bank, som udgør et indestående på 93 tkr. pr. 30. juni 2017.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Jørgen Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-647121046411

IP: 152.115.75.26

2017-11-24 12:12:05Z

NEM ID 

Mikael Ejner Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-845811329982

IP: 62.107.83.72

2017-11-26 15:17:08Z

NEM ID 

Michael Daugaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randers

Serienummer: CVR:33948794-RID:81335718

IP: 128.0.10.77

2017-11-26 15:37:03Z

NEM ID 

Claus Jørgen Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-647121046411

IP: 92.246.28.47

2017-11-26 16:18:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CDQE4-QY7C8-PNVP3-YYEOK-84ID6-46MOW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>