



TIL ERHVERVSSTYRELSEN

DFC Ejendomme A/S

Hersegade 5B, 4000 Roskilde
CVR-nr. 28 50 55 90

Årsrapport for 2015
(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17 2016.

Dirigent



Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DFC Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. juli 2016

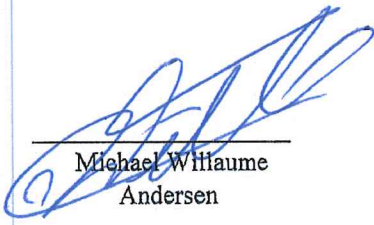
Direktion:



Michael Willaume Andersen

Bestyrelse:

Inge-Lise Bartels
Andersen



Michael Willaume
Andersen

Niels Erik Quist
Krüger



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DFC Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DFC Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.



Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold:

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at fristen for offentliggørelsen af selskabets årsrapport i henhold til årsregnskabslovens §138 ikke er overholdt, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 1. juli 2016

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	DFC Ejendomme A/S Hersegade 5 B 4000 Roskilde
	Telefon 46 32 18 18
	CVR.-nr.: 28 50 55 90
	Stiftet: 23. februar 2005
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Inge-Lise Bartels Andersen Michael Willaume Andersen Niels Erik Quist Krüger
Direktion	Michael Willaume Andersen
Revisor	Revisionsfirmaet Flemming Hansen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ahlgade 15 - 17 4300 Holbæk



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og handel med fast ejendom.

Selskabets resultat er tilfredsstillende, og bestyrelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2016.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 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:

Bruttofortjeneste

Indtægter måles til dagsværdi og omfatter nettoindtægt ved handel med ejendomme samt nettoresultat ved udlejning af boliger. Indtægter indregnes når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, og når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

I bruttofortjeneste er endvidere indregnet andre eksterne omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat afsættes med 23,5% af årets skattepligtige resultat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Udskudt skat afsættes med 22% måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Selskabet er sambeskattet med søsterselskaberne Øernes Ejendomme A/S, og Nordi Ejendomsselskab ApS, moderselskab Nordi ApS, Sofiebjerg ApS og administrationsselskab Nordi Holding ApS. Der anvendes fuld fordeling af selskabsskat, selskaberne imellem.



Balancen:

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, på grundlag af indhentet vurdering, som restejlerlejligheder samt de for områderne offentligt tilgængelige m²-priser ved salg. Der foretages ikke afskrivninger på ejerlejligheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

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

Skyldig skat 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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% på udskudt skat.



Resultatopgørelse for året 2015

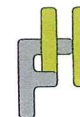
	<u>Note</u>	2015 kr.	2014 i 1000 kr.
<u>Bruttofortjeneste</u>		<u>2.654.950</u>	<u>959</u>
Finansielle indtægter	1	232.840	274
Finansielle omkostninger	2	<u>273.174</u>	<u>384</u>
<u>Ordinært resultat før skat</u>		<u>2.614.616</u>	<u>849</u>
Skat af årets resultat	3	<u>544.240</u>	<u>121</u>
<u>Årets resultat</u>		<u><u>2.070.376</u></u>	<u><u>728</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u><u>2.070.376</u></u>	<u><u>728</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

	<u>Note</u>	2015 kr.	2014 i 1000 kr.
<u>Grunde og bygninger</u>		<u>6.260.968</u>	<u>10.634</u>
Andre tilgodehavender		580.497	459
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		<u>7.236.718</u>	<u>6.995</u>
<u>Tilgodehavender</u>		<u>7.817.215</u>	<u>7.454</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		<u>536.524</u>	<u>31</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>14.614.707</u>	<u>18.119</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>14.614.707</u>	<u>18.119</u>



Balance pr. 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 i 1000 kr.
Selskabskapital		500.000	500
Overført overskud		5.336.617	3.266
<u>Egenkapital i alt</u>	4	<u>5.836.617</u>	<u>3.766</u>
Udskudt skat		1.098.000	2.041
<u>Hensatte forpligtelser</u>		<u>1.098.000</u>	<u>2.041</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	4.523.305	7.966
Pantebrevsgæld		1.250.000	1.975
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		<u>5.773.305</u>	<u>9.941</u>
Sambeskatningsbidrag		1.487.080	512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		369.623	1.813
Anden gæld		25.082	41
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>1.906.785</u>	<u>2.371</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>7.680.090</u>	<u>12.312</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>14.614.707</u>	<u>18.119</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



Noter til årsregnskabet for 2015

	2015	2014 i 1000 kr.
<u>Note 1. Finansielle indtægter:</u>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	136.502	96
Renteindtægter øvrige	96.338	178
	<u>232.840</u>	<u>274</u>
<u>Note 2. Finansielle omkostninger:</u>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	18.648	40
Renteudgifter, øvrige	724	99
Prioritetsrenter	200.126	124
Kursregulering prioritetsgæld, netto	53.676	121
	<u>273.174</u>	<u>384</u>
<u>Note 3. Skat af årets resultat:</u>		
Skat af årets resultat	1.487.080	511
Regulering af udskudt skat	-942.840	-390
	<u>544.240</u>	<u>121</u>

Note 4. Egenkapital:

Selskabets selskabskapital er fordelt i kapitalandele a' kr. 1.000 eller multipla heraf.
Selskabskapitalen er ikke opdelt i flere klasser.

Bevægelser i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt kr.
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	3.266.241	3.766.241
Overført af årets resultat		2.070.376	2.070.376
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>500.000</u>	<u>5.336.617</u>	<u>5.836.617</u>

**Note 5. Gældsforpligtelser:**

	Restgæld 31/12 2015	Kursværdi 31/12 2015	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.894.550	3.802.288	0	3.277.088
Prioritetsgæld, ejerpantebrev	721.017	721.017	0	0
	<u>4.615.567</u>	<u>4.523.305</u>	0	<u>3.277.088</u>

Note 6. Eventualforpligtelser:

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens §22 med kr. 107.615 og i henhold til boligreguleringslovens §18 og § 18b med kr. 357.019.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskab Øernes Ejendomme A/S, moderselskab Nordi ApS samt Nordi Holding ApS's mellemværende med finansieringsinstitutter.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, kr. 5.773.303, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 6.260.968.

Til sikkerhed for ovenstående selskabers pengecreditor er håndpantset ejerpantebreve, i alt nom. kr. 2.500.000, i selskabets ejendomme.