

Design Resort A/S

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

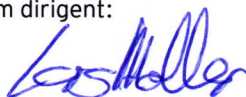
CVR-nr. 28 68 45 84



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. oktober 2016

Som dirigent:



.....
Lars Møller



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Design Resort 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

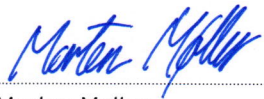
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. oktober 2016
Direktion:



Lars Møller

Bestyrelse:



Morten Møller
formand



Henning Møller Sørensen



Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Design Resort A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Design Resort A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på omtale i note 2 omkring usikkerheden til indregning og måling af udenlandske ejendomme.

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.

Vejle, den 25. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
Statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Design Resort A/S
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	28 68 45 84
Stiftet	14. april 2005
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Morten Møller, formand Henning Møller Sørensen Lars Møller
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom i udlandet, herunder køb, udvikling og salg af udenlandske ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal og Tyrkiet. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på skøn og eksterne vurderinger.

Selskabet har et igangværende projekt i Portugal. Ejendommen forventedes færdigt ultimo 2013, men konsortiet bag gik konkurs, hvorved ejendommen ikke kunne færdiggøres. Hidtil er der anvendt 4,2 mio. kr. til opførelse af ejendommen. Som følge af den betydelige usikkerhed i markedet har selskabet valgt at nedskrive værdien herpå med 2,8 mio. kr., hvorefter projektejendommen er værdisat til 1,5 mio. kr. Værdien er optaget til skønnet salgspris foretaget af uvildige mæglere.

Selskabet har to ejendomme i Portugal beliggende i samme resort som igangværende projekt. Konsortiet bag resortet er gået konkurs, hvorfor der er stor usikkerhed til driften af ejendommene i resortet, ligesom værdiansættelsen af ejendommene er usikker. Ejendommene er optaget til skønnet salgspris foretaget af uvildige mæglere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på -1.443.669 kr., hvoraf nedskrivninger på ejendomme udgør 1.041 t.kr. Virksomhedens egenkapital udgør 1.485.329 kr. pr. 30. juni 2016.

Ledelsen forventer, at selskabet kan fortsætte driften det kommende år ved salg og udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet væsentlige hændelser af betydning for vurderingen af årsrapporten 2015/16.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Andre eksterne omkostninger	-17.390	-133.093
	Bruttoresultat	-17.390	-133.093
	Nedskrivning af omsætningsaktiver bortset fra finansielle aktiver	0	-591.836
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-17.390	-724.929
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.040.556	0
	Resultat af primær drift	-1.057.946	-724.929
	Finansielle indtægter	1	779
3	Finansielle omkostninger	-407.554	-121.269
	Resultat før skat	-1.465.499	-845.419
4	Skat af årets resultat	21.830	-359.228
	Årets resultat	-1.443.669	-1.204.647
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.443.669	-1.204.647
		-1.443.669	-1.204.647

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-ejendomme	7.276.543	7.394.543
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.488.999	3.411.555
		<u>8.765.542</u>	<u>10.806.098</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.765.542</u>	<u>10.806.098</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	21.493	15.795
		<u>21.493</u>	<u>15.795</u>
	Likvide beholdninger	<u>23.209</u>	<u>152.779</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.702</u>	<u>168.574</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.810.244</u></u>	<u><u>10.974.672</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	985.329	2.428.998
	Egenkapital i alt	<u>1.485.329</u>	<u>2.928.998</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	3.073.498
		<u>0</u>	<u>3.073.498</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.780.105	2.665.088
	Anden gæld	4.544.810	2.307.088
		<u>7.324.915</u>	<u>4.972.176</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.324.915</u>	<u>8.045.674</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>8.810.244</u></u>	<u><u>10.974.672</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	500.000	3.633.645	4.133.645
Årets resultat	0	-1.204.647	-1.204.647
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	2.428.998	2.928.998
Årets resultat	0	-1.443.669	-1.443.669
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	985.329	1.485.329

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Design Resort A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssig skøn

Ved regnskabsaflæggelse anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og deraf resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse og afkastprocent af dagsværdi af ejendomme.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter provisioner mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendom under opførelse/ombygning måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelsen, og som vedrører opførelsesperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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 acontoskatter.

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 kontorejendomme 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringsejendomme og anlæg under udførelse

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal og Tyrkiet. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på skøn og eksterne vurderinger.

Selskabet har et igangværende projekt i Portugal. Ejendommen forventedes færdigt ultimo 2013, men konsortiet bag gik konkurs, hvorved ejendommen ikke kunne færdiggøres. Hidtil er der anvendt 4,2 mio. kr. til opførelse af ejendommen. Som følge af den betydelige usikkerhed i markedet har selskabet valgt at nedskrive værdien herpå med 2,8 mio. kr., hvorefter projektejendommen er værdisat til 1,5 mio. kr. Værdien er optaget til skønnet salgsværdi foretaget af uvildige mæglere.

Selskabet har to ejendomme i Portugal beliggende i samme resort som igangværende projekt. Konsortiet bag resortet er gået konkurs, hvorfor der er stor usikkerhed til driften af ejendommene i resortet, ligesom værdiansættelsen af ejendommene er usikker. Ejendommene er optaget til skønnet salgsværdi foretaget af uvildige mæglere.

kr.	2015/16	2014/15
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.348	3.793
Andre finansielle omkostninger	406.206	117.476
	<u>407.554</u>	<u>121.269</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	368.108
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-21.830	-8.880
	<u>-21.830</u>	<u>359.228</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. juli 2015	8.139.153	3.411.555	11.550.708
Kostpris 30. juni 2016	8.139.153	3.411.555	11.550.708
Værdireguleringer 1. juli 2015	-744.610	0	-744.610
Årets nedskrivning	-118.000	0	-118.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	-862.610	0	-862.610
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	1.922.556	1.922.556
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	0	1.922.556	1.922.556
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>7.276.543</u>	<u>1.488.999</u>	<u>8.765.542</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen. Gælden er optaget som kortfristet anden gæld pr. 30. juni 2016.

8 Sikkerhedsstillelser

Ejendomme i Portugal, med en bogført værdi på 5.882 t.kr. pr. 30. juni 2016, er pantsat til lån i Deutsche Bank.

Lånet i Deutsche Bank udgør i alt 6.556 t.kr. (881 tEUR) og er optaget af Portugal Invest ApS.

Ejendommen i Tyrkiet er pantsat til sikkerhed for gæld på 1.165 t.kr. til Møller & Lassen A/S.

Selskabets aktier er håndpantsat til sikkerhed for gæld til Møller & Lassen A/S.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabs-skatte, kildeskatte på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskatte virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab (Boliginvest Holding A/S, CVR-nr. 27 38 57 45). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter

Design Resort A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Boliginvest Holding A/S	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg