
Ejendomsselskabet DG ApS

Skolegade 7B, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 68 67 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Thorkil Kristensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet DG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

Direktion

Thorkil Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet DG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet DG ApS
Skolegade 7B
8000 Aarhus C

Telefon: 8612 1990

CVR-nr.: 28 68 67 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Thorkil Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 10.492.610, heraf værdireguleringer på DKK 11.852.614, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 37.400.708.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		8.180.217	5.776.240
Andre eksterne omkostninger		-3.940.203	-2.140.695
Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle gældsforpligtelser	1	<u>11.852.614</u>	<u>22.825.876</u>
Bruttoresultat efter værdireguleringer		16.092.628	26.461.421
Finansielle indtægter	2	156.977	1.254
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.797.541</u>	<u>-2.237.911</u>
Resultat før skat		13.452.064	24.224.764
Skat af årets resultat	4	<u>-2.959.454</u>	<u>-5.329.448</u>
Årets resultat		10.492.610	18.895.316

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>10.492.610</u>	<u>18.895.316</u>
		10.492.610	18.895.316

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		166.599.020	116.237.495
Materielle anlægsaktiver	5	166.599.020	116.237.495
Anlægsaktiver		166.599.020	116.237.495
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.398.478	0
Andre tilgodehavender		125.407	3.477.704
Periodeafgrænsningsposter		0	791.708
Tilgodehavender		6.523.885	4.269.412
Likvide beholdninger		1.013.235	339.651
Omsætningsaktiver		7.537.120	4.609.063
Aktiver		174.136.140	120.846.558

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		35.400.708	24.908.098
Egenkapital	6	37.400.708	26.908.098
Hensættelse til udskudt skat		9.351.475	6.392.021
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		1.247.256	1.076.329
Hensatte forpligtelser		10.598.731	7.468.350
Gæld til realkreditinstitutter		105.384.699	62.654.797
Deposita og forudbetalt leje		3.492.514	2.382.750
Langfristet gæld	7	108.877.213	65.037.547
Gæld til realkreditinstitutter	7	916.630	760.269
Bankgæld		0	1.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.188	632.456
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.443.649	19.444.750
Anden gæld		512.607	593.324
Periodeafgrænsningsposter		53.414	0
Kortfristet gæld		17.259.488	21.432.563
Gældsforpligtelser		126.136.701	86.470.110
Passiver		174.136.140	120.846.558
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	11.300.000	23.165.149
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>552.614</u>	<u>-339.273</u>
	<u>11.852.614</u>	<u>22.825.876</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	130.805	0
Andre finansielle indtægter	<u>26.172</u>	<u>1.254</u>
	<u>156.977</u>	<u>1.254</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	575.594	413.393
Andre finansielle omkostninger	<u>2.221.947</u>	<u>1.824.518</u>
	<u>2.797.541</u>	<u>2.237.911</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>2.959.454</u>	<u>5.329.448</u>
	<u>2.959.454</u>	<u>5.329.448</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	86.083.467
Tilgang i årets løb	<u>39.061.525</u>
Kostpris 31. december	<u>125.144.992</u>
Opskrivninger 1. januar	30.154.028
Årets opskrivninger	<u>11.300.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>41.454.028</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>166.599.020</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	2.000.000	24.908.098	26.908.098
Årets resultat	<u>0</u>	<u>10.492.610</u>	<u>10.492.610</u>
Egenkapital 31. december	<u>2.000.000</u>	<u>35.400.708</u>	<u>37.400.708</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	101.915.901	59.499.638
Mellem 1 og 5 år	3.468.798	3.155.159
Langfristet del	<u>105.384.699</u>	<u>62.654.797</u>
Inden for 1 år	<u>916.630</u>	<u>760.269</u>
	<u>106.301.329</u>	<u>63.415.066</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.492.514</u>	<u>2.382.750</u>
Langfristet del	<u>3.492.514</u>	<u>2.382.750</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.492.514</u>	<u>2.382.750</u>
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	166.599.020	116.237.495
Eventualforpligtelser		

Selskabet indgår i sambeskatning med Ejendomsselskabet Emiliemborg ApS og hæfter solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DG ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme værdiansættes til forventet markedsværdi med deraf følgende periodiske vurderinger og værdireguleringer over selskabets resultatopgørelse.

Den forventede markedsværdi af ejendommene er beregnet af ledelsen ud fra en kapitalafkastbaseret model. Det i værdiansættelsesmodellen anvendte kapitaliseringsgrundlag findes ud fra en forsigtig og normaliseret opgørelse af den fremtidige indtjening. Indtjeningen opgøres som huslejeindtægter fratrukket eventuel tomgangsleje og indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse normaliseres til en udgift pr. m², der fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter. I opgørelsen af kapitaliseringsgrundlaget fratrækkes ligeledes beløb til dækning af administration og andre driftsomkostninger. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og finansielle gældsforpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.