

DG EJENDOMME ApS

Egevej 9
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/03/2019

Dennis Ganick
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DG EJENDOMME ApS

Egevej 9

3650 Ølstykke

e-mailadresse: dennis@ganick.dk

CVR-nr: 29612641

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for DG Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår:

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

Ølstykke, den 19/03/2019

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i DG Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for DG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 19/03/2019

Jesper Bentzen , mne29388

Godkendt Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2018 på 295.503 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 2018 15.463.896 kr. og egenkapitalen udgjorde 6.074.644 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejen vedrører. Indtægter vedr. varmeregnskab m.v. indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre omsætningsrelaterede eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Andel i tilknyttede og associerede virksomhedernes skat indregnes under skat af ordinært resultat. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgsomkostninger, administration m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:**Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retsligt eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl.

Ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 13.500 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

Gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret

kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		778.735	893.596
Personaleomkostninger		0	-450.000
Andre driftsomkostninger		-57.110	-169.290
Resultat af ordinær primær drift		721.625	274.306
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		102.948	124.754
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-434.720	-743.271
Andre finansielle indtægter		121.388	56
Øvrige finansielle omkostninger		-101.706	-225.103
Ordinært resultat før skat		409.535	-569.258
Skat af årets resultat	1	-114.032	140.239
Årets resultat		295.503	-429.019
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		102.948	124.753
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-594.896	619.245
Overført resultat		787.451	-1.173.017
I alt		295.503	-429.019

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		13.676.515	11.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.676.515	11.200.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.651.340	1.548.393
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1.651.340	1.548.393
Anlægsaktiver i alt		15.327.855	12.748.393
Andre tilgodehavender		136.041	78.530
Tilgodehavender i alt		136.041	78.530
Likvide beholdninger		0	3.272
Omsætningsaktiver i alt		136.041	81.802
Aktiver i alt		15.463.896	12.830.195

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		205.860	205.860
Reserve for opskrivninger		2.156.737	2.648.685
Overført resultat		3.712.047	2.924.596
Egenkapital i alt		6.074.644	5.779.141
Hensættelse til udskudt skat		783.263	816.477
Hensatte forpligtelser i alt		783.263	816.477
Gæld til realkreditinstitutter		4.290.382	2.941.071
Gæld til banker		1.825.200	1.966.800
Deposita		375.694	373.058
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.491.276	5.280.929
Gæld til realkreditinstitutter		188.000	188.000
Gæld til banker		141.600	141.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		43.894	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.987	23.708
Skyldig selskabsskat		94.766	79.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		561.926	521.260
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.058.540	34
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.114.713	953.648
Gældsforpligtelser i alt		8.605.989	6.234.577
Passiver i alt		15.463.896	12.830.195

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	205.860	2.648.685	2.924.596	0	5.779.141
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-491.948	787.451	0	295.503
Egenkapital, ultimo	205.860	2.156.737	3.712.047	0	6.074.644

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	128.766	79.046
Ændring af udskudt skat	-33.214	-219.285
Regulering vedrørende tidligere år	18.480	0
	<u>114.032</u>	<u>-140.239</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.037.207
Tilgang	2.911.235
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>12.948.442</u>
Opskrivninger primo	1.162.793
Årets nedskrivninger	-434.720
Tilbageførsel ved afgang	-0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>728.073</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.676.515</u>

	Kostpris m. forbed.	Opskrivning	Ultimo værdi
Hjortevænget	2.883.507	16.493	2.900.000
Vibevej	2.063.500	-663.500	1.400.000
Svalehøjvej	3.974.920	425.080	4.400.000
Krebsen	1.150.000	950.000	2.100.000
Vesterbrogade	2.876.515	0	2.876.515
	-----	-----	-----
Værdi ultimo	12.948.442	728.073	13.676.515
	-----	-----	-----

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	62.500
Nettoopskrivninger primo	1.485.892
Andel i årets resultat jf. note	102.948
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	1.588.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.651.340

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frydensbergvej ApS, Egedal	28,73%	1.651.340	102.948

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.594.358	188.000	4.406.358	3.842.358
Kreditinstitutter	1.966.800	141.600	1.825.200	1.400.400
	6.561.158	329.600	6.231.558	5.242.758

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andragende 6.561.158, er der lyst pant på samlet kr. 7.835.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 13.676.515.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0