

DG EJENDOMME ApS

Egevej 9
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

07/03/2018

Dennis Gannick
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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DG EJENDOMME ApS

Egevej 9

3650 Ølstykke

e-mailadresse: dennis@ganick.dk

CVR-nr: 29612641

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39C, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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.

Ølstykke, den 07/03/2018

Direktion

Dennis Gottlieb Ganick

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.

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 2017 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, 07/03/2018

Jesper Bentzen , mne29388

Registreret 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 2017 på -441.226 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 2017 12.830.195 kr. og egenkapitalen udgjorde 5.766.934 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets 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.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver:**Investeringsjendomme**

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 investeringsjendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

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

Småanskaffelser på indtil 13.200 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 investeringsjendomme 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		893.596	1.062.750
Personaleomkostninger	1	-450.000	0
Andre driftsomkostninger		-169.290	-243.618
Resultat af ordinær primær drift		274.306	819.132
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		124.754	-247.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-743.271	1.385.843
Andre finansielle indtægter		56	840
Øvrige finansielle omkostninger		-225.103	-368.205
Ordinært resultat før skat		-569.258	1.590.469
Skat af årets resultat	2	140.239	-417.252
Årets resultat		-429.019	1.173.217
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		743.998	848.624
Overført resultat		-1.173.017	324.593
I alt		-429.019	1.173.217

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		11.200.000	14.038.270
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.200.000	14.038.270
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.548.393	1.423.639
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	1.548.393	1.423.639
Anlægsaktiver i alt		12.748.393	15.461.909
Andre tilgodehavender		78.530	11.242
Tilgodehavender i alt		78.530	11.242
Likvide beholdninger		3.272	2.209
Omsætningsaktiver i alt		81.802	13.451
Aktiver i alt		12.830.195	15.475.360

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		205.860	205.860
Reserve for opskrivninger		2.648.685	1.904.687
Overført resultat		2.924.596	4.097.613
Egenkapital i alt		5.779.141	6.208.160
Hensættelse til udskudt skat		816.477	1.035.762
Hensatte forpligtelser i alt		816.477	1.035.762
Gæld til realkreditinstitutter		2.941.071	3.087.477
Gæld til banker		1.966.800	2.108.677
Deposita		373.058	356.558
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.280.929	5.552.712
Gæld til realkreditinstitutter		188.000	188.000
Gæld til banker		141.600	861.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.708	140.625
Skyldig selskabsskat		79.046	34.063
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		521.260	229.923
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34	1.224.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		953.648	2.678.726
Gældsforpligtelser i alt		6.234.577	8.231.438
Passiver i alt		12.830.195	15.475.360

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	205.860	1.904.687	4.097.613	0	6.208.160
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	743.998	-1.173.017	0	-429.019
Egenkapital, ultimo	205.860	2.648.685	2.924.596	0	5.779.141

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	450.000	0
	450.000	0
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	0

2. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	79.046	50.248
Ændring af udskudt skat	-219.285	367.004
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-140.239	417.252

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.596.364
Tilgang	88.741
Afgang	-1.647.898
Kostpris ultimo	10.037.207
Opskrivninger primo	2.441.906
Årets nedskrivning	-743.270
Tilbageførsel ved afgang	-535.843
Af- og nedskrivning ultimo	1.162.793
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.200.000

	Kostpris m. forbed.	Opskrivning	Ultimo værdi
Hjortevænget	2.883.507	16.493	2.900.000
Vibevej	2.063.500	-463.500	1.600.000
Svaelehøjvej	3.940.200	459.800	4.400.000
Krebsen	1.150.000	1.150.000	2.300.000
	-----	-----	-----
Værdi ultimo	10.037.207	1.162.793	11.200.000
	-----	-----	-----

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	62.500
Nettoopskrivninger primo	1.361.139
Andel i årets resultat jf. note	124.753
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	1.485.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.548.392

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frydensbergvej ApS, Egedal	28,73%	1.548.392	124.753

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.129.071	188.000	2.941.071	2.377.071
Kreditinstitutter	2.108.400	141.600	1.966.800	1.542.000
	5.237.471	329.600	4.907.871	3.919.071

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Bruttofortjeneste:

Direktionen har af konkurrencemæssige årsager fundet det hensigtsmæssigt, ikke at oplyse omsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

Aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejningsvirksomhed.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andragende 5.237.471, er der lyst pant på samlet kr. 8.746.546 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 11.200.000.