

# **DG EJENDOMME ApS**

Egevej 9  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**08/04/2016**

---

**Dennis Ganick**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
------------------------------------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	9
----------------------------	---

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DG EJENDOMME ApS  
Egevej 9  
3650 Ølstykke

CVR-nr: 29612641  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 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 08/04/2016

## 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 årsrapport

Til den daglige ledelse i DG Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for DG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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, 08/04/2016

Jesper Bentzen

Registreret revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for DG Ejendomme ApS, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 23,5% 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 aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 12.800 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>759.724</b>	<b>1.189.408</b>
Andre driftsomkostninger .....		-170.271	-36.014
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>589.453</b>	<b>1.153.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-480.000
Andre finansielle indtægter .....		163.537	46.250
Øvrige finansielle omkostninger .....		-273.136	-251.816
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>479.854</b>	<b>467.828</b>
Skat af årets resultat .....	1	-33.513	-149.015
<b>Årets resultat</b> .....		<b>446.341</b>	<b>318.813</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		49.900	48.300
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		466.054	-480.000
Overført resultat .....		-69.613	750.513
<b>I alt</b> .....		<b>446.341</b>	<b>318.813</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		11.010.200	11.010.200
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.010.200</b>	<b>11.010.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.010.200</b>	<b>11.010.200</b>
Andre tilgodehavender .....		121.828	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>121.828</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		1.450.000	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.571.828</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.582.028</b>	<b>11.010.200</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		1.056.063	590.009
Overført resultat .....		1.845.876	1.915.489
Forslag til udbytte .....		49.900	48.300
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.076.839</b>	<b>2.678.798</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		668.758	648.781
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>668.758</b>	<b>648.781</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.059.707	4.630.950
Gæld til banker .....		1.617.801	806.800
Deposita .....		337.558	185.738
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>7.015.066</b>	<b>5.623.488</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		349.000	335.000
Gæld til banker .....		221.670	32.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.500	21.629
Skyldig selskabsskat .....		164.507	150.234
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.063.907	1.519.631
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.781	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.821.365</b>	<b>2.059.133</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.836.431</b>	<b>7.682.621</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.582.028</b>	<b>11.010.200</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	590.009	1.915.489	48.300	2.678.798
Betalt udbytte .....	0	0	0	-48.300	-48.300
Årets resultat .....	0	466.054	-69.613	49.900	446.341
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.056.063	1.845.876	49.900	3.076.839

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	13.536	150.234
Ændring af udskudt skat	19.977	-1.219
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>33.513</u>	<u>149.015</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.954.137
Tilgang	1.100.000
Afgang	-1.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.954.137</u></b>
Opskrivninger primo	1.056.063
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.056.063</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.010.200</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.414.992	299.000	5.115.992	4.218.992
Kreditinstitutter	1.667.801	50.000	1.617.801	1.467.801
	<u>7.082.793</u>	<u>349.000</u>	<u>6.733.793</u>	<u>5.686.793</u>

#### **4. 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.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 5.414.993 og valutalån andragende 806.200 samt erhvervskredit 861.601, er der lyst pant på samlet kr. 7.498.546 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 11.010.200.