

DG EJENDOMME ApS

Egevej 9
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/06/2017

Dennis Ganick
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DG EJENDOMME ApS
Egevej 9
3650 Ølstykke

CVR-nr: 29612641
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 16/06/2017

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 2016 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, 16/06/2017

Jesper Bentzen
Registreret Revisor
JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 63778710

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 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 12.900 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.062.750	759.724
Andre driftsomkostninger		-243.618	-170.271
Resultat af ordinær primær drift		819.132	589.453
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-247.141	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.385.843	0
Andre finansielle indtægter		840	163.537
Øvrige finansielle omkostninger		-368.205	-273.136
Ordinært resultat før skat		1.590.469	479.854
Skat af årets resultat	1	-417.252	-33.513
Årets resultat		1.173.217	446.341
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	49.900
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		848.624	466.054
Overført resultat		324.593	-69.613
I alt		1.173.217	446.341

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		14.038.270	11.010.200
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.038.270	11.010.200
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.423.639	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1.423.639	0
Anlægsaktiver i alt		15.461.909	11.010.200
Andre tilgodehavender		11.242	121.828
Tilgodehavender i alt		11.242	121.828
Likvide beholdninger		2.209	1.450.000
Omsætningsaktiver i alt		13.451	1.571.828
Aktiver i alt		15.475.360	12.582.028

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		205.860	125.000
Reserve for opskrivninger		1.904.687	1.056.063
Overført resultat		4.097.613	1.845.876
Forslag til udbytte		0	49.900
Egenkapital i alt		6.208.160	3.076.839
Hensættelse til udskudt skat		1.035.762	668.758
Hensatte forpligtelser i alt		1.035.762	668.758
Gæld til realkreditinstitutter		3.087.477	5.059.707
Gæld til banker		2.108.677	1.617.801
Skyldig selskabsskat		34.063	0
Deposita		356.558	337.558
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.586.775	7.015.066
Gæld til realkreditinstitutter		188.000	349.000
Gæld til banker		861.252	221.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.625	19.500
Skyldig selskabsskat		0	164.507
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		229.923	1.063.907
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.224.863	2.781
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.644.663	1.821.365
Gældsforpligtelser i alt		8.231.438	8.836.431
Passiver i alt		15.475.360	12.582.028

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.056.063	1.845.876	49.900	3.076.839
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v.	80.860	0	1.877.244	0	1.958.104
Udbytte	0	0	49.900	-49.900	0
Årets resultat	0	848.624	324.593	0	1.173.217
Egenkapital, ultimo	205.860	1.904.687	4.097.613	0	6.208.160

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	50.248	13.536
Ændring af udskudt skat	367.004	19.977
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>417.252</u>	<u>33.513</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.954.137
Tilgang	2.866.641
Afgang	-1.224.414
Kostpris ultimo	<u>11.596.364</u>
Opskrivninger primo	1.056.063
Årets opskrivning	1.385.843
Opskrivninger ultimo	<u>2.441.906</u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.038.270</u>

	Kostpris m. forbed.	Opskrivning	Ultimo værdi
Hjortevænget	2.883.507	600.917	3.784.424
Vibevej	2.063.500	435.146	2.498.646
Svaelehøjvej	3.940.200	20.000	3.960.200
Krebsen	1.150.000	850.000	2.000.000
Løven	1.559.157	535.843	2.095.000
Værdi ultimo	11.596.364	2.441.906	14.038.270

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	62.500
Nettoopskrivninger primo	1.608.280
Andel i årets resultat jf. note	-247.141
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	1.361.139
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.423.639

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frydensbergvej ApS, Egedal	28,73%	1.423.639	-247.141

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.334.493	188.000	3.146.493	2.582.493
Kreditinstitutter	2.250.277	141.600	2.108.677	1.683.877
	5.584.770	329.600	5.255.170	4.266.370

5. 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.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets lån vedr. ejendomme andragende 5.584.770, er der lyst pant på samlet kr. 10.946.546 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 14.038.270.