



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

D. A. EJENDOMME APS
GEJLHAVEGÅRD 4, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2017

Henning Baun Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	D. A. Ejendomme ApS Gejlhavegård 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 56 32 71 Stiftet: 19. maj 2008 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Henning Baun Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding
	LMN Finance Ørestads blvd. 73 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for D. A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. februar 2017

Direktion

Henning Baun Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i D. A. Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for D. A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets ejendom.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalforhold er i høj grad afhængig af værdien af selskabets ejendom. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet, har ledelsen fået foretaget en ekstern vurdering af ejendommen i 2015. Som følge heraf blev ejendommen nedskrevet til 9.885 tkr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.2016 er 9.671 tkr. Der har været en positiv udvikling i ejendomspriserne i de seneste år, og det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig med de usikkerheder der er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det har de seneste år påvirket selskabet negativt, at der blev givet huslejenedsættelser. Der er aftalt huslejestigning for regnskabsåret 2016/17.

Der er stillet kaution overfor lejer D. A. Produktion A/S' mellemværende med Sydbank. Kautionen er begrænset til 750 t.kr. Kautionen er oplyst under sikkerhedsstillelser i noten Pantsætninger og sikkerhedsstillelser og ikke afsat som gæld, idet der er stillet sikkerhed i form af virksomhedspant i driftsmidler, varelager og tilgodehavender i D.A. Produktion A/S, og det forventes at disse fuldt ud dækker Sydbank's mellemværende med D. A. Produktion A/S.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor lejer Dansk Anhængertræk GDW A/S' mellemværende med Sydbank. Gælden udgør 335 t.kr. pr. 30.9.2016. Kautionen er oplyst under sikkerhedsstillelser i noten Pantsætninger og sikkerhedsstillelser og ikke afsat som gæld, idet der er stillet sikkerhed i form af virksomhedspant i driftsmidler, varelager og tilgodehavender i Dansk Anhængertræk GDW A/S, og det forventes at disse fuldt ud dækker Sydbank's mellemværende med Dansk Anhængertræk GDW A/S.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for D. A. Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Bygninger.....	60 år	0%
----------------	-------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		619.131	738
Andre driftsomkostninger.....		0	-1.550
Af- og nedskrivninger.....		-142.635	-215
DRIFTSRESULTAT		476.496	-1.027
Finansielle omkostninger.....	1	-452.845	-468
RESULTAT FØR SKAT		23.651	-1.495
Skat af årets resultat.....	2	-5.496	329
ÅRETS RESULTAT		18.155	-1.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		18.155	-1.166
I ALT		18.155	-1.166

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Ejendommen Gejlhavegård 4, 6000 Kolding.....		9.671.048	9.814
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.671.048	9.814
ANLÆGSAKTIVER.....		9.671.048	9.814
Andre tilgodehavender.....		73.104	73
Periodeafgrænsningsposter.....		25.933	24
Tilgodehavender.....		99.037	97
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		99.037	97
AKTIVER.....		9.770.085	9.911

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		911.797	894
EGENKAPITAL.....	4	1.036.797	1.019
Hensættelse til udskudt skat.....		1.005.207	1.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.005.207	1.000
LMN Finance (1.390.000) lån nr. LMN6-0091.....		1.060.868	1.099
LMN Finance (1.600.000) lån nr. LMN6-0089.....		442.793	489
LMN Finance (5.500.000) lån nr. LMN6-0088.....		4.466.405	4.358
LMN Finance (500.000) lån nr. LMN6-0090.....		66.384	240
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	6.036.450	6.186
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	283.170	383
Gæld til pengeinstitutter.....		877.657	895
Anden gæld.....		518.687	415
Periodeafgrænsningsposter.....		12.117	13
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.691.631	1.706
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.728.081	7.892
PASSIVER.....		9.770.085	9.911
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	452.845	468	
	452.845	468	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	5.496	-329	
	5.496	-329	
Materielle anlægsaktiver			3
		Ejendommen Gejlhavegård 4, 6000 Kolding	
Kostpris 1. oktober 2015.....		12.824.440	
Kostpris 30. september 2016.....		12.824.440	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		3.010.757	
Årets afskrivninger		142.635	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		3.153.392	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		9.671.048	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	893.642	1.018.642
Forslag til årets resultatdisponering.....		18.155	18.155
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	911.797	1.036.797

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
LMN Finance (1.390.000) lån nr. LMN6-0091.....	1.171.737	1.099.033	38.165	654.689
LMN Finance (1.600.000) lån nr. LMN6-0089.....	665.605	488.608	45.815	0
LMN Finance (5.500.000) lån nr. LMN6-0088.....	4.466.405	4.466.405	0	3.259.891
LMN Finance (500.000) lån nr. LMN6-0090.....	265.574	265.574	199.190	0
	6.569.321	6.319.620	283.170	3.914.580

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for D. A. Produktion A/S' engagement i Sydbank, er der stillet kaution begrænset til 750 t.kr.

Til sikkerhed for Dansk Anhængertræk GDW A/S' engagement i Sydbank, er der stillet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for selskabets engagement i LMN Finance er der tinglyst ejerpantsbreve på ialt nom. 3.550 t.kr. med primær pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P.

Til sikkerhed for selskabets engagement i Sydbank er der stillet sekundær pant i ejerpantsbreve på ialt nom. 8.550 t.kr med pant i ejendommen Gejlhavegård 4, matr. nr. KOC 0674 P

Pr. 30 september 2016 er de bogførte værdier følgende:
Grunde og bygninger 9.671 t.kr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Selskabets kapitalforhold er i høj grad afhængig af værdien af selskabets ejendom. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet, har ledelsen fået foretaget en ekstern vurdering af ejendommen i 2015. Som følge heraf blev ejendommen nedskrevet til 9.885 tkr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.9.2016 er 9.671 tkr. Der har været en positiv udvikling i ejendomspriserne i de seneste år, og det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af ejendommen er forsvarlig med de usikkerheder der er forbundet hermed.