
Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Fynsvej 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 61 54 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /4 2016

Jens Belling
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. april 2016

Direktion

Jens Belling
direktør

Bestyrelse

Frank Michael Larsen
formand

Jens Belling

Jan Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Odense, den 6. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Udviklingsselskabet Dronningborg Ejendomme A/S Fynsvej 9 5500 Middelfart CVR-nr.: 30 61 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart |
| Bestyrelse | Frank Michael Larsen, formand Jens Belling Jan Sørensen |
| Direktion | Jens Belling |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C |
| Advokat | Focus Advokater |
| Pengeinstitut | Nykredit |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 261.328, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.909.154.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er udover det i note 4 omtalte ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 187.206 | -188.058 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -522.242 | -544.709 |
| Resultat før skat | | -335.036 | -732.767 |
| Skat af årets resultat | 3 | 73.708 | 161.209 |
| Årets resultat | | -261.328 | -571.558 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-----------------|-----------------|
| Overført resultat | | -261.328 | -571.558 |
| | | -261.328 | -571.558 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 25.651.988 | 25.489.888 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 25.651.988 | 25.489.888 |
| Anlægsaktiver | | 25.651.988 | 25.489.888 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 40.938 |
| Andre tilgodehavender | | 92.855 | 261.281 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 37.121 | 38.633 |
| Tilgodehavender | | 129.976 | 340.852 |
| Likvide beholdninger | | 23.999 | 1.169 |
| Omsætningsaktiver | | 153.975 | 342.021 |
| Aktiver | | 25.805.963 | 25.831.909 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 2.909.154 | 3.170.482 |
| Egenkapital | | 3.909.154 | 4.170.482 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 823.254 | 896.962 |
| Hensatte forpligtelser | | 823.254 | 896.962 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.457.567 | 12.563.260 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 11.457.567 | 12.563.260 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 789.098 | 774.639 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 139.163 | 91.109 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 5.853.417 | 6.097.619 |
| Selskabsskat | | 161 | 161 |
| Anden gæld | | 2.834.149 | 1.237.677 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.615.988 | 8.201.205 |
| Gældsforpligtelser | | 21.073.555 | 20.764.465 |
| Passiver | | 25.805.963 | 25.831.909 |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 1.000.000 | 3.170.482 | 4.170.482 |
| Årets resultat | 0 | -261.328 | -261.328 |
| Egenkapital 31. december | 1.000.000 | 2.909.154 | 3.909.154 |

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabets kapitalejere, Belling Holding ApS og Stenhøj Husene Holding ApS, har afgivet en ubetinget støtteerklæring over for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at ovenstående selskaber vil yde finansiel støtte i form af lån eller kontanter, i det omfang det måtte blive nødvendigt, med henblik på den fortsatte drift hos selskabet.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---|-----------------------|--|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>522.242</u> | <u>544.709</u> |
| | <u>522.242</u> | <u>544.709</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>-73.708</u> | <u>-161.209</u> |
| | <u>-73.708</u> | <u>-161.209</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | | 20.590.774 |
| Tilgang i årets løb | | <u>162.099</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>20.752.873</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | <u>4.899.115</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>4.899.115</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>25.651.988</u> |

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaet.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt afkastprocent på 6,76%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,5 % DKK | Basis DKK | 0,5 % DKK |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 6,3 | 6,8 | 7,3 |
| Dagsværdi | 27.699.474 | 25.651.988 | 23.886.359 |
| Ændring i dagsværdi | 2.047.486 | 0 | -1.765.629 |

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 8.208.065 | 9.057.749 |
| Mellem 1 og 5 år | 3.249.502 | 3.505.511 |
| Langfristet del | <u>11.457.567</u> | <u>12.563.260</u> |
| Inden for 1 år | <u>789.098</u> | <u>774.639</u> |
| | <u>12.246.665</u> | <u>13.337.899</u> |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Realkreditpantebreve på i alt TDKK 13.222, der giver pant i investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 25.651.988 | 25.489.888 |
|---|------------|------------|

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31 december 2015.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Udviklingselskabet Dronningborg Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige matrielle anlægsaktiver bortset fra grunde og bygninger en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.