



Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS

**Biblioteksvej 49
2650 Hvidovre**

CVR-nr 30 73 65 75

ÅRSRAPPORT 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2/2 2016

Dirigent (Underskrift)

CARSTEN SKOV

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS.

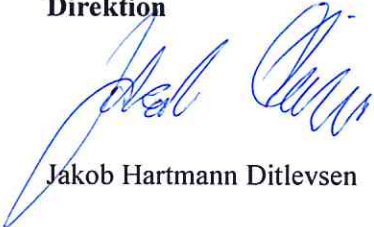
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. januar 2016

Direktion



Jakob Hartmann Ditlevsen



Carsten Skov



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne af Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 29. januar 2016

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93

Henrik Broe
Statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS Avedøregårdsvej 30 2650 Hvidovre
	CVR-nr: 30 73 65 75
	Stiftet: 9. august 2007
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jakob Hartmann Ditlevsen Carsten Skov
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Ejerforhold	Anpartshavere omfattet af Selskabsloven § 55: NJL Installationer ApS, Avedøregårdsvej 30, 2650 Hvidovre Skov Electric ApS, Lunagervej 31 A, 2650 Hvidovre



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ditlevsen & Skov Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter fra udlejningsejendomme, andre driftsindtægter, udlejningsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen såfremt lejeindtægterne vedrører regnskabsårets periode.



Anvendt regnskabspraksis

Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Udlejningsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	25 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 2016. 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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	696.600	429
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-167.023	-201
DRIFTSRESULTAT	529.577	228
Andre finansielle indtægter.....	2.393	2
Andre finansielle omkostninger.....	-200.302	-167
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	331.668	63
3 Skat af årets resultat.....	-104.445	-30
ÅRETS RESULTAT	227.223	33
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	227.223	33
DISPONERET I ALT	227.223	33



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
4 Grunde og bygninger	5.384.902	4.994
Materielle anlægsaktiver	5.384.902	4.994
ANLÆGSAKTIVER	5.384.902	4.994
Handelsejendomme	814.740	0
Varebeholdninger	814.740	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.734	0
Andre tilgodehavender	1.500	5
Udskudt skatteaktiv	50.493	58
Tilgodehavender	57.727	63
Likvide beholdninger	113.004	185
OMSÆTNINGSAKTIVER	985.471	248
AKTIVER	6.370.373	5.242



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	419.394	193
5 EGENKAPITAL.....	544.394	318
Kreditinstitutter.....	3.038.614	4.065
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.038.614	4.065
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	204.793	230
Kreditinstitutter.....	1.894.009	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	3.675	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	73.053	0
Selskabsskat.....	76.938	41
Anden gæld.....	534.897	584
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.787.365	859
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET).....	5.825.979	4.924
PASSIVER.....	6.370.373	5.242

7 Eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er investering samt udlejning af fast ejendom og anden virksomhed i naturlig forbindelse hermed.		
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	167.023	201
	<u>167.023</u>	<u>201</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	96.938	55
Regulering af udskudt skat	7.507	-25
	<u>104.445</u>	<u>30</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		5.640.143
Årets tilgang		3.536.328
Afgang		-3.446.059
Kostpris 31. december 2015		<u>5.730.412</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015		-646.119
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		467.632
Af-/nedskrivninger		-167.023
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-345.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>5.384.902</u></u>



Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
5 Egenkapital			
Anpartskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	192.171	227.223	419.394
	<u>317.171</u>	<u>227.223</u>	<u>544.394</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

A-anparter, 250 stk. á nom kr. 500	125.000
	<u>125.000</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter.....	4.294.936	3.243.407	204.793	3.499.230
	<u>4.294.936</u>	<u>3.243.407</u>	<u>204.793</u>	<u>3.499.230</u>

7 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på tkr. 659, er der stillet sikkerhed i selskabets tyske ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 600, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 4.563, er der givet pant i grunde og bygninger der pr. 31. december 2014 har en regnskabsmæssigværdi på tkr. 6.184.