

# **D.R. EJENDOMME ApS**

Moltkevej 7  
C/O Dorthe Rosenkjær  
5000 Odense C

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2016

---

Anne-Dorthe Rosenkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for D.R. 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. marts 2016

### **Direktion**

Anne-Dorthe Rosenkjær  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i D.R. EJENDOMME ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for D.R. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 opstilling 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.

Odense, den 17. marts 2016

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS**

**Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	D.R. EJENDOMME ApS Moltkevej 7 C/O Dorthe Rosenkjær 5000 Odense C
Telefon	51507066
E-mail	dr.adm@hotmail.com
CVR-nr.	30908406
Stiftelsesdato	9. oktober 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Anne-Dorthe Rosenkjær, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for D.R. EJENDOMME ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investerings ejendomme, er modsat tidligere år, målt til dagsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Udlejningsejendommene måles til dagsværdi, da det er investeringsejendomme.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2015 er beregnet på grundlag af et afkast på 4,0 %. (2014 = gennemsnitlig 4,0%)

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommene. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi:

#### Daugbjergvej 22, st. 14:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
4,2	1.655.000	-80.000	-62.400
<b>4,0</b>	<b>1.735.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3,8	1.830.000	95.000	74.100

#### Daugbjergvej 28, 1. 14:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 78%
4,2	1.655.000	-80.000	-62.400
<b>4,0</b>	<b>1.735.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3,8	1.830.000	95.000	74.100

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		192.900	195.600
Driftsomkostninger udlejningsejendomme		-63.198	-54.329
<b>Bruttoresultat</b>		<b>129.702</b>	<b>141.271</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		50.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>179.702</b>	<b>141.271</b>
Finansielle omkostninger	1	-127.480	-127.480
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.222</b>	<b>13.791</b>
Skat af årets resultat		-10.025	-22.931
<b>Årets resultat</b>		<b>42.197</b>	<b>-9.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		42.197	-9.140
		<b>42.197</b>	<b>-9.140</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.470.000</u>	<u>3.420.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.470.000</b></u>	<u><b>3.420.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.470.000</b></u>	<u><b>3.420.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>165.955</u>	<u>131.383</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>165.955</b></u>	<u><b>131.383</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.635.955</b></u>	<u><b>3.551.383</b></u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	624.337	582.140
<b>Egenkapital</b>		<b>749.337</b>	<b>707.140</b>
Hensættelser til udskudt skat		32.956	22.931
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.956</b>	<b>22.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.681.500	2.704.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.681.500</b>	<b>2.704.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		22.500	0
Anden gæld		103.200	115.763
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		46.462	1.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>172.162</b>	<b>117.312</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.853.662</b>	<b>2.821.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.635.955</b>	<b>3.551.383</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	127.480	127.480
	<b>127.480</b>	<b>127.480</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Overført resultat

Saldo primo	582.140	591.280
Årets tilgang	42.197	0
Årets afgang	0	-9.140
<b>Saldo ultimo</b>	<b>624.337</b>	<b>582.140</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.681.500	22.500	2.591.500
	<b>2.681.500</b>	<b>22.500</b>	<b>2.591.500</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejerforeningen har 1. prioritets sikkerhed i ejendommene Daugbjergvej 22, st. 14 og Daugbjergvej 28, 1. 14. Det samlede pant udgør kr. 80.000.

BRF Kredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommene Daugbjergvej 22, st. 14 og Daugbjergvej 28, 1. 14. Det samlede pant udgør kr. 2.704.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 3.470.000.

### 7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, finansiering og hermed beslægtet virksomhed.