

D.R. EJENDOMME ApS

Moltkevej 7
C/O Dorthe Rosenkjær
5000 Odense C

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. april 2017

Anne-Dorthe Rosenkjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. april 2017

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 2016 - 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 Etske 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 6. april 2017

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10092159

John Hansen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2016 - 31. december 2016
Direktion	Anne-Dorthe Rosenkjær, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Pengeinstitut	Nordea Bank Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, finansiering og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 38.232, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 3.567.512, og en egenkapital på kr. 787.569.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for D.R. EJENDOMME ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. De skal fremover indregnes til amortiseret kostpris.

Der er ingen talmæssig ændring ved den nye regnskabspraksis, idet prioritetgælden var under omlægning ultimo sidste år.

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

Lejeindtægter udlejningsejendomme

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejnings ejendomme

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af

Anvendt regnskabspraksis

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. 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
4,0	1.735.000	0	0
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
4,0	1.735.000	0	0
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 som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		184.800	192.900
Andre eksterne omkostninger		-44.024	-63.198
Bruttoresultat		140.776	129.702
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		10.000	50.000
Driftsresultat		150.776	179.702
Finansielle omkostninger	1	-101.760	-127.480
Resultat før skat		49.016	52.222
Skat af årets resultat		-10.784	-10.025
Årets resultat		38.232	42.197
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		38.232	42.197
Resultatdisponering		38.232	42.197

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.480.000	3.470.000
Materielle anlægsaktiver		3.480.000	3.470.000
Anlægsaktiver		3.480.000	3.470.000
Likvide beholdninger		87.512	165.955
Omsætningsaktiver		87.512	165.955
Aktiver		3.567.512	3.635.955

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	662.569	624.337
Egenkapital		787.569	749.337
Hensættelser til udskudt skat		43.740	32.956
Hensatte forpligtelser		43.740	32.956
Gæld til realkreditinstitutter		2.612.203	2.681.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.612.203	2.681.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		23.200	22.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		100.800	103.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	46.462
Kortfristede gældsforpligtelser		124.000	172.162
Gældsforpligtelser		2.736.203	2.853.662
Passiver		3.567.512	3.635.955
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

Noter

	2016	2015	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	101.760	127.480	
	101.760	127.480	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	125.000	125.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
3. Overført resultat			
Saldo primo	624.337	582.140	
Årets tilgang	38.232	42.197	
Saldo ultimo	662.569	624.337	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.612.203	22.500	2.591.500
	2.612.203	22.500	2.591.500

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.