Dannerhøj Ejendomsinvest ApS

Ålborgvej 698

9330 Dronninglund

CVR-nr. 32161405

Årsrapport

01-01-2017 - 31-12-2017

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-03-2018

Linda Kolby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Dannerhøj Ejendomsinvest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Dannerhøj Ejendomsinvest 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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.

Dronninglund, den 05-03-2018

Direktion

Linda Kolby
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Dannerhøj Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dannerhøj Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 revisorers Etiske 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.

Grenaa, den 5/3 2018

Nørgaard Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr. 31131928

Flemming Nørgaard
Registreret revisor
mne982
Medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Dannerhøj Ejendomsinvest ApS Ålborgvej 698 9330 Dronninglund
Telefon	61 33 05 32
CVR-nr.	32161405
Stiftelsesdato	04-06-2009
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Linda Kolby , Direktør
Revisor	Nørgaard Revision Registrerede Revisorer ApS Storegade 15 8500 Grenaa CVR-nr.: 31131928
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 835.949, og virksomhedens balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 27.821.060, og en egenkapital på kr. 3.772.927

2017 har været et år hvor der er investeret betydelige midler i at få hævet huslejerne. Dette har betydet større tomgang og ekstra vedligeholdelse, men det er til gengæld lykkedes at hæve indtægterne fremadrettet, hvilket ville kunne ses i 2018. Der har været større tomgang på butikslejemål på Stokbrogade 14 i 2017, hvilket til gengæld har været eneste reelle tomgang. Ellers har tomgang haft forbindelse til lejerskifte/renovering.

Resultaterne på de enkelte ejendomme er i det store hele planmæssige - når undtages Stokbrogade 14. hvor butikslejemål var tomt en stor del af året.

De fortsatte værdistigninger på ejendomme på særligt ejendomme i Aalborg området slår i gennem i regnskabet med en samlet markant opskrivning. Opskrivningen er udarbejdet efter bedste overbevisning og med udgangspunkt i faldende afkastkrav i Aalborg området, udførte forbedringer samt generelle lejeforhøjelser.

Alt i alt er regnskabet for året særdeles tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Dannerhøj Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver 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 omkosninger 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 ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver
Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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 acontoskatter.

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**1.247.634**	**1.296.930**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		509.085	269.405
Driftsresultat		**1.756.719**	**1.566.335**
Andre finansielle indtægter		31.252	7.427
Resultat før skat		**1.073.067**	**879.996**
Skat af årets resultat		-237.118	-195.101
Årets resultat		**835.949**	**684.895**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		835.949	684.895
Resultatdisponering		**835.949**	**684.895**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	27.520.000	26.820.000
Materielle anlægsaktiver		**27.520.000**	**26.820.000**
Andre værdipapirer og kapitalandele		234.000	234.000
Finansielle anlægsaktiver		**234.000**	**234.000**
Anlægsaktiver		**27.754.000**	**27.054.000**
Andre tilgodehavender		67.060	27.794
Tilgodehavender		**67.060**	**27.794**
Likvide beholdninger		**0**	**87.094**
Omsætningsaktiver		**67.060**	**114.888**
Aktiver		**27.821.060**	**27.168.888**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		725.000	725.000
Overført resultat		3.047.927	2.211.978
Egenkapital	2	**3.772.927**	**2.936.978**
Hensættelser til udskudt skat	3	532.741	387.473
Hensatte forpligtelser		**532.741**	**387.473**
Gæld til realkreditinstitutter		14.067.959	14.498.494
Gæld til banker		8.215.322	8.339.308
Langfristede gældsforpligtelser	4	**22.283.281**	**22.837.802**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		642.468	682.970
Gæld til banker		261.099	0
Selskabsskat		73.850	124.088
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.103
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		52.888	12.048
Deposita		201.806	186.426
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.232.111**	**1.006.635**
Gældsforpligtelser		**23.515.392**	**23.844.437**
Passiver		**27.821.060**	**27.168.888**
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2017	2016

1. Investeringsejendomme

Leje boligerne betstår af 13 udlejningsejendomme i Nordjylland, som er anskaffet i perioden 2009-2016. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.450 tkr. samlet for alle ejendommene uden større tomgang udover ved renovering og udskift af lejere.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-7%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Nordjylland.

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	725.000	2.211.978	2.936.978
Forslag til årets resultatdisponering		835.949	835.949
	725.000	**3.047.927**	**3.772.927**

3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	532.741	387.473
Saldo ultimo	**532.741**	**387.473**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	555.398	409.345
Gæld	-22.657	-21.872
	532.741	**387.473**

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.645.562	577.603	11.600.000
Gæld til banker	8.280.187	64.865	7.900.000
	22.925.749	**642.468**	**19.500.000**

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Møllevangen 5, 9320 Hjallerup
Totalkredit, realkreditpantebrev 598.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 600.000

Noter

	2017	2016

Solsortevej 3, 9320 Hjallerup
Nykredit Realkredit, realkreditpantebrev 230.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 200.000

Kingosvej 1, st. th., 9320 Hjallerup
Nykredit Realkredit, realkreditpantebrev 300.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 150.000

Kingosvej 1, 1. th., 9320 Hjallerup
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev 223.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 200.000

Kingosvej 1, st. tv., 9320 Hjallerup
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 350.000

Kingosvej 1, 1. tv., 9320 Hjallerup
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 300.000

Galstersgade 2, 9400 Nørresundby
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev 976.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 400.000

Jernbanegade 4, 9320 Hjallerup
DLR Kredit, realkreditpantebrev 1.855.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 1.200.000

Falstergade 26, 9000 Aalborg
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev 1.821.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 500.000

Gerå Engvej 6, 9340 Asaa
DLR Kredit, realkreditpantebrev 1.530.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 4.600.000

Skippergade 6, 9340 Asaa
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 450.000

Munkegade 16, 9900 Frederikshavn
DLR Kredit, realkreditpantebrev 815.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 250.000

Søgade 2, 9340 Asaa
DLR Kredit, realkreditpantebrev 2.887.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 200.000

Doktorvænget 28A-E, 9340 Asaa
DLR Kredit, realkreditpantebrev 2.887.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 5.600.000

Doktorvænget 26, 9340 Asaa
DLR Kredit, realkreditpantebrev 2.887.000
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 200.000

Broenvej 2, 9340 Asaa

Noter

	2017	2016
Totalkredit, realkreditpantebrev 472.000		
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 150.000		
Stokbrogade 14, 9800 Hjørring		
DLR Kredit, realkreditpantebrev 4.651.000		
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 1.700.000		
Dronninglund Sparekasse, ejerpantebrev 2.500.000		

De pantsatte ejendommes regnskabsmæssige værdi udgør kr. 27.520.000.