



Ditlev-Burke Ejendomme ApS

Bobjergvej 2, 4550 Asnæs

CVR-nr. 32 26 64 52

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2017

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ditlev-Burke Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 10. oktober 2017

Direktion

Lars Ditlev Vedsmand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ditlev-Burke Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ditlev-Burke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 10. oktober 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ditlev-Burke Ejendomme ApS Bobjergvej 2 4550 Asnæs
	CVR-nr.: 32 26 64 52
	Stiftet: 17. juni 2009
	Hjemsted: Asnæs
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Lars Ditlev Vedsmand, Orehøjvej 23, 4320 Lejre
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Ditlev-Burke Holding ApS

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	3.744.422	4.325
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-887.050	-787
Andre driftsomkostninger	0	-56
Driftsresultat	2.857.372	3.482
Andre finansielle indtægter	201.664	12
2 Øvrige finansielle omkostninger	-766.419	-911
Resultat før skat	2.292.617	2.583
Skat af årets resultat	-594.351	-679
Ordinært resultat efter skat	1.698.266	1.904
Årets resultat	1.698.266	1.904
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.698.266	1.904
Disponeret i alt	1.698.266	1.904

Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	45.642.978	40.624
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	224.502	305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.867.480</u>	<u>40.929</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.867.480</u>	<u>40.929</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31
	Andre tilgodehavender	25.029	400
	Tilgodehavender i alt	<u>25.029</u>	<u>431</u>
	Likvide beholdninger	<u>210.752</u>	<u>90</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>235.781</u>	<u>521</u>
	Aktiver i alt	<u>46.103.261</u>	<u>41.450</u>

Balance 30. juni

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
6 Overført resultat	9.188.827	7.491
Egenkapital i alt	9.313.827	7.616
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	726.327	624
Hensatte forpligtelser i alt	726.327	624
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.921.130	16.830
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.399.292	13.535
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.320.422	30.365
Gældsforpligtelser	1.591.800	1.419
Modtagne forudbetalinger fra kunder	325.000	289
Selskabsskat	316.024	525
Anden gæld	509.861	612
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.742.685	2.845
Gældsforpligtelser i alt	36.063.107	33.210
Passiver i alt	46.103.261	41.450

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Eventualposter

8 Nærtstående parter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i året bestået i at besidde og udleje ejendomme og jord.

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	619.301	575
Andre finansielle omkostninger	147.118	336
	766.419	911

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	43.819.339	43.819
Tilgang i årets løb	5.809.918	0
Kostpris 30. juni 2017	49.629.257	43.819
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-3.194.949	-2.486
Årets afskrivninger	-791.330	-709
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	-3.986.279	-3.195
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	45.642.978	40.624
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	57.000.000	53.900.000

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2016	574.950	361
Tilgang i årets løb	15.000	269
Afgang i årets løb	0	-55
Kostpris 30. juni 2017	589.950	575
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-269.728	-209
Årets afskrivninger	-95.720	-113
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	52
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	-365.448	-270
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	224.502	305
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	125.000	125
	125.000	125
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	7.490.561	5.587
Årets overførte overskud eller underskud	1.698.266	1.904
	9.188.827	7.491

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for koncernens bankmellemværender, maks 3.700 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ditlev-Burke Holding ApS, CVR-nr. 32 26 60 02 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Ditlev-Burke Holding ApS

Moderselskab

Transaktioner

Selskabet modtager husleje fra søsterselskab, Ditlev-Burke Industrial Tools A/S. Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

Koncernen har afholdt omkostninger og udlæg i mindre omfang. Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

Endvidere er der foretaget forrentning af koncernmellemværender under hensyntagen til lovgivningens gældende regler.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ditlev-Burke Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ditlev-Burke Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.