

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

DAJ Ejendomsselskab ApS

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 32 29 91 80

Årsrapport for 2015

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

DAJ Ejendomsselskab ApS

Fredheimvej 10

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 32 29 91 80

Hjemstedskommune: Hørsholm

Direktion

Jan Leth Christensen

Adam Falbert

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i, eje, sælge, udleje og bortforpagte fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder at eje kapitalandele i virksomheder, der driver nævnte virksomhed.

Selskabet har endvidere til formål at udøve enhver form for investeringsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Økonomisk udvikling

Resultatet er præget af, at kroen er blevet renoveret samt skift af lejer og er derfor, efter ledelsens opfattelse, som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling


Der forventes en positiv udvikling for næste regnskabsår.

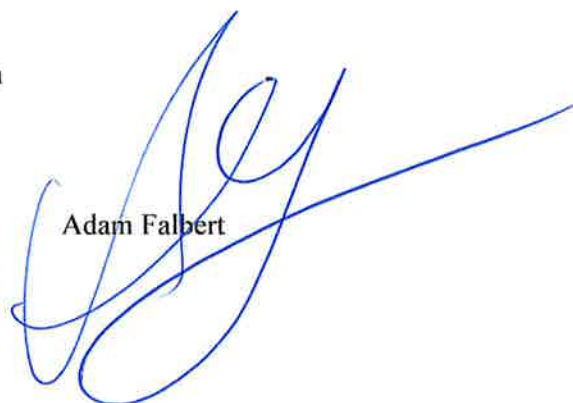
Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for DAJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 2. marts 2016


Jan Leth Christensen
Direktion


Adam Falbert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DAJ Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DAJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR nr. 30 83 60 81


Allan Sejersén
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revunderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014	
	kr.	kr.	
Indtægter			
	Bruttofortjeneste	-311.103	-3.822.615
	Andre driftsindtægter	0	0
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-266.413	3.799.883
2	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	54.761	0
		<u>-522.755</u>	<u>-22.732</u>
Udgifter			
	Andre eksterne udgifter	-158.510	-50.001
	Personaleudgifter	0	0
		<u>-158.510</u>	<u>-50.001</u>
	Resultat før afskrivninger	-681.265	-72.733
3	Afskrivninger	-103.684	-50.000
		<u>-103.684</u>	<u>-50.000</u>
	Resultat før finansiering	-784.949	-122.733
	Finansielle indtægter	1	1
	Finansielle omkostninger	-485.207	-409.305
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0
		<u>-485.207</u>	<u>-409.305</u>
	Resultat før skat	-1.270.155	-532.037
1	Beregnede skatter	279.373	93.324
		<u>279.373</u>	<u>93.324</u>
	Årets resultat	<u>-990.782</u>	<u>-438.713</u>
Resultatdisponering			
	Overført til næste år	-990.782	-438.713
	Udbytte	0	0
		<u>-990.782</u>	<u>-438.713</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar	370.874	450.000
	Investeringsjendomme	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.370.874</u>	<u>12.450.000</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>12.370.874</u>	<u>12.450.000</u>
1	Udskudt skat	605.191	325.818
	Andre tilgodehavender	<u>51.457</u>	<u>786.396</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>656.648</u>	<u>1.112.214</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>14.489</u>	<u>849.135</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>671.137</u>	<u>1.961.349</u>
	Aktiver i alt	<u>13.042.011</u>	<u>14.411.349</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført til næste år	1.423.506	2.414.288
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>1.723.506</u>	<u>2.714.288</u>
1	Udskudt skat	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anden langfristet gæld	4.354.350	9.300.000
	Prioritetsgæld	5.939.103	2.101.867
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.293.453</u>	<u>11.401.867</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	280.500	124.000
	Periodeafgrænsningsposter	31.952	128.051
	Deposita	600.000	0
	Kreditorer	102.100	32.143
	Anden gæld	10.500	11.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.025.052</u>	<u>295.194</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.318.505</u>	<u>11.697.061</u>
	Passiver i alt	<u>13.042.011</u>	<u>14.411.349</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv, regulering	<u>-279.373</u>	<u>-93.324</u>
	<u>-279.373</u>	<u>-93.324</u>
 Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	 <u>605.191</u>	 <u>325.818</u>
 2 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	-266.413	3.799.883
Prioritetsgæld	<u>54.761</u>	<u>0</u>
	<u>-211.652</u>	<u>3.799.883</u>
 3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	<u>103.684</u>	<u>50.000</u>
	<u>103.684</u>	<u>50.000</u>
 4 Anlægsaktiver		
	<u>Materielle</u>	
	Andre anlæg, drifts- midler og inventar	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015	500.000	8.200.117
Tilgang i året	24.558	266.413
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015	<u>524.558</u>	<u>8.466.530</u>
 Afskrivninger pr. 1/1 2015	50.000	0
Afskrivninger i året	103.684	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2015	<u>153.684</u>	<u>0</u>
 Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	3.799.883
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-266.413</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>3.533.470</u>
 Bogført værdi pr. 31/12 2015	 <u>370.874</u>	 <u>12.000.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,20%. Ejendommene består af erhvervslejemål.

5 Egenkapital	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	300.000	2.414.288	0	2.714.288
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-990.782	0	-990.782
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>300.000</u>	<u>1.423.506</u>	<u>0</u>	<u>1.723.506</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>Restgæld</u> <u>ultimo</u>	<u>Afdrag</u> <u>indenfor 1 år</u>	<u>Langfristet</u> <u>andel</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	6.219.603	280.500	5.939.103	4.871.864
Anden langfristet gæld	4.354.350	0	4.354.350	0
	<u>10.573.953</u>	<u>280.500</u>	<u>10.293.453</u>	<u>4.871.864</u>
7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.				
<u>Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:</u>				
Nordea Kredit, realkreditpantebrev				2.652.000
Nordea Kredit, realkreditpantebrev				<u>4.329.000</u>
Samlet tinglyst pant				<u>6.981.000</u>

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.