

## **Ejendomsselskabet DH ApS**

Markedsvej 6 A

9600 Aars

CVR-nr. 32662374

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jacob Jørgen Kjær Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet DH ApS  
Markedsvej 6 A  
9600 Aars

CVR-nr.: 32662374  
Hjemsted: Registreret i Vesthimmerland  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen  
Michael Graves Kristensen  
Kim Bonde Samuelson

### Direktion

Peder Rauff Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Løgstørvej 14  
Postboks 46  
9600 Aars

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet DH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 29.11.2017

### Direktion

Peder Rauff Hansen

### Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Michael Graves Kristensen

Kim Bonde Samuelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DH ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet DH ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysninger i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets grunde og bygninger til salg indregnet under varelager.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og forventer at der opnås en løsning herpå. Se endvidere beskrivelse i årsrapportens note 1.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aars, den 29.11.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov  
statsautoriseret revisor

Chris Bay Bindslev  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme samt private lejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 42 t.kr. hvilket af ledelsen anses som et tilfredsstillende resultat.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2017 samt den økonomiske udvikling i regnskabsåret henvises i øvrigt til årsrapporten.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommene kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

Der er bortset herfra ikke konstateret usikkerheder ved indregning og måling.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>72.030</b>	<b>93.873</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(115.082)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>72.030</b>	<b>(21.209)</b>
Andre finansielle indtægter	3	3.571	7.832
Andre finansielle omkostninger		<u>(33.562)</u>	<u>(36.972)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>42.039</b></u>	<u><b>(50.349)</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>42.039</u>	<u>(50.349)</u>
		<u><b>42.039</b></u>	<u><b>(50.349)</b></u>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		0	2.534.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>2.534.118</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>0</b>	 <b>2.534.118</b>
 Aktiver bestemt for salg		3.004.118	470.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.004.118</b>	<b>470.000</b>
 Andre tilgodehavender		1.701	81.250
Periodeafgrænsningsposter		0	10.155
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.701</b>	<b>91.405</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.005.819</b>	 <b>561.405</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.005.819</b>	 <b>3.095.523</b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.965.726)</u>	<u>(2.007.765)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.840.726)</u></b>	<b><u>(1.882.765)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.406.755	1.528.493
Anden gæld		<u>5.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.411.755</u></b>	<b><u>1.608.493</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	118.600	117.900
Bankgæld		3.260.537	3.203.372
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.400	4.400
Anden gæld		<u>51.253</u>	<u>44.123</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.434.790</u></b>	<b><u>3.369.795</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.846.545</u></b>	<b><u>4.978.288</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.005.819</u></b>	<b><u>3.095.523</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(2.007.765)	(1.882.765)
Årets resultat	0	42.039	42.039
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.965.726)</b>	<b>(1.840.726)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommen kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	574	0
Øvrige finansielle indtægter	2.997	7.832
	<b>3.571</b>	<b>7.832</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.511.054
Overførsler		(4.511.054)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo		(1.976.936)
Overførsler		1.976.936
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		<b>Nominel værdi</b>
Anparter	20	125.000
	<b>20</b>	<b>125.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	118.600	117.900	1.406.755	990.276
Anden gæld	0	0	5.000	5.000
	<b>118.600</b>	<b>117.900</b>	<b>1.411.755</b>	<b>995.276</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.794 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.004.118 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### **Gæld tilknyttet investeringsejendomme**

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2016 uden tilpasning af sammenlignings-tal.

Den samlede indvirkning af praksisændringen, som beskrevet ovenfor, udgør en forøgelse af årets resultat på 3.000 kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 700 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2.300 kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.06.2017 er forøget med 2.300 kr.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejerne forfalder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, , nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes 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. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og bygninger bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger til forventet nettorealiseringsværdi.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af grunde og bygninger bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger til forventet nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.