

Ejendomsselskabet DH ApS
Markedsvej 6 A
9600 Aars
CVR-nr. 32662374

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.11.2016

Dirigent

Navn: Mogens Mølbak

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet DH ApS

Markedsvej 6 A

9600 Aars

CVR-nr.: 32662374

Hjemsted: Registreret i Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

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 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 01.11.2016

Direktion

Peder Rauff Hansen

Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Michael Graves Kristensen

Kim Bonde Samuelson

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 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende 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

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 01.11.2016

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 underskud på 50 t.kr. hvilket af ledelsen anses som et utilfredsstillende resultat.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2016 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 ejendommen 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.

Efter balancedagen har selskabets væsentligste lejer meddelt at de ikke ønsker at forlænge lejemålet ved ophør af den nuværende aftaleperiode, der udløber d. 1. juli 2017. Som konsekvens heraf har selskabets ledelse sat den pågældende ejendom til salg. Samtlige af selskabets ejendomme er således på nuværende tidspunkt til salg.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og varebeholdninger, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 kursværdi på balancedagen. Kursreguleringen føres under de finansielle poster i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		93.873	77.005
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(115.082)	0
Driftsresultat		(21.209)	77.005
Andre finansielle indtægter	3	7.832	0
Andre finansielle omkostninger		(36.972)	(42.139)
Årets resultat		<u>(50.349)</u>	<u>34.866</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(50.349)	34.866
		<u>(50.349)</u>	<u>34.866</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		2.534.118	2.649.200
Materielle anlægsaktiver	4	2.534.118	2.649.200
Anlægsaktiver		2.534.118	2.649.200
Fremstillede varer og handelsvarer		470.000	470.000
Varebeholdninger		470.000	470.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.313
Andre tilgodehavender		81.250	75.000
Periodeafgrænsningsposter		10.155	2.818
Tilgodehavender		91.405	94.131
Omsætningsaktiver		561.405	564.131
Aktiver		3.095.523	3.213.331

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.007.765)</u>	<u>(1.957.416)</u>
Egenkapital		<u>(1.882.765)</u>	<u>(1.832.416)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.528.493	1.654.052
Anden gæld		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.608.493</u>	<u>1.734.052</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	117.900	116.900
Bankgæld		3.203.372	3.154.127
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.400	0
Anden gæld		<u>44.123</u>	<u>40.668</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.369.795</u>	<u>3.311.695</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.978.288</u>	<u>5.045.747</u>
Passiver		<u>3.095.523</u>	<u>3.213.331</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.957.416)	(1.832.416)
Årets resultat	0	(50.349)	(50.349)
Egenkapital ultimo	125.000	(2.007.765)	(1.882.765)

Noter

1. Going concern

Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne oprettholdes 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.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	7.832	0
	<u>7.832</u>	<u>0</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.511.054
Kostpris ultimo		<u>4.511.054</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.861.854)
Årets nedskrivninger		(115.082)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.976.936)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.534.118</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,5 % pr. 30.06.2016 (8 % pr. 30.06.2015). En ændring af afkastkravet med 0,5 % - point vil ændre den samlede dagsværdi med 70 t.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter	20	6.250	125.000
	<u>20</u>		<u>125.000</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	117.900	116.900	1.528.493	1.111.074
Anden gæld	0	0	80.000	80.000
	117.900	116.900	1.608.493	1.191.074

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.800 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.004.118 kr.