

DIR Ejendomme ApS

Højskolevej 4
5500 Middelfart
CVR-nr. 33047630

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.11.2018

Dirigent

Navn: Ole Østergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

DIR Ejendomme ApS
Højskolevej 4
5500 Middelfart

CVR-nr.: 33047630
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Ole Østergaard, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for DIR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24.10.2018

Direktion

Ole Østergaard
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DIR Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DIR Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kolding, den 24.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 621 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		909.919	272.225
Af- og nedskrivninger		(266.224)	(289.991)
Driftsresultat		643.695	(17.766)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		5.696	3.620
Andre finansielle indtægter		316.413	11.842
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(78.299)	(80.168)
Andre finansielle omkostninger		(89.565)	(1.085.621)
Resultat før skat		797.940	(1.168.093)
Skat af årets resultat	2	(176.804)	3.645
Årets resultat		621.136	(1.164.448)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		621.136	(1.164.448)
		621.136	(1.164.448)

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.523.617	9.784.668
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.173
Materielle anlægsaktiver	3	9.523.617	9.789.841
Anlægsaktiver		9.523.617	9.789.841
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		768	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		837.383	70.437
Periodeafgrænsningsposter		0	11.435
Tilgodehavender		838.151	81.872
Andre værdipapirer og kapitalandele		400.783	334.178
Værdipapirer og kapitalandele		400.783	334.178
Likvide beholdninger		66.123	88.596
Omsætningsaktiver		1.305.057	504.646
Aktiver		10.828.674	10.294.487

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.177.367	1.289.143
Overført overskud eller underskud		<u>2.157.215</u>	<u>1.416.740</u>
Egenkapital		<u>3.459.582</u>	<u>2.830.883</u>
Udskudt skat		<u>1.246.769</u>	<u>1.098.848</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.246.769</u>	<u>1.098.848</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.391.615</u>	<u>1.701.137</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.391.615</u>	<u>1.701.137</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	308.000	308.000
Bankgæld		2.010	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.099	23.314
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.090.297	3.974.597
Skyldig selskabsskat		18.128	54.887
Anden gæld		<u>309.174</u>	<u>302.770</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.730.708</u>	<u>4.663.619</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.122.323</u>	<u>6.364.756</u>
Passiver		<u>10.828.674</u>	<u>10.294.487</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.289.143	1.416.740	2.830.883
Ændring i regnskabspraksis	0	(84.962)	84.962	0
Korrigeret egenkapital primo	125.000	1.204.181	1.501.702	2.830.883
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.563	0	7.563
Overført til reserver	0	(34.377)	34.377	0
Årets resultat	0	0	621.136	621.136
Egenkapital ultimo	125.000	1.177.367	2.157.215	3.459.582

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	21.320	0
Ændring af udskudt skat	155.484	(3.645)
	<u>176.804</u>	<u>(3.645)</u>

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.827.589	117.823
Tilgange	0	118.500
Afgange	0	(118.500)
Kostpris ultimo	<u>10.827.589</u>	<u>117.823</u>
Opskrivninger primo	1.718.857	0
Opskrivninger ultimo	<u>1.718.857</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.761.778)	(112.650)
Årets afskrivninger	(261.051)	(5.173)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.022.829)</u>	<u>(117.823)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.523.617</u>	<u>0</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	308.000	308.000	1.391.615
	<u>308.000</u>	<u>308.000</u>	<u>1.391.615</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Industri Rens Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.524 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 1.800 t.kr. i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.360 t.kr.

Værdipapirer er pantsat. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 188 t.kr.

Indlånskonti er pantsat med det til enhver tid indestående. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte indestående udgør 6 t.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, bortset fra den nedenfor beskrevne ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Reserve for opskrivning af anlægsaktiver reduceres med de løbende afskrivninger efter skat. Tidligere blev reserven alene reduceret ved afhændelse af opskrevne aktiver. Ændringen medfører en forskydning mellem opskrivningshenlæggelsen og overført overskud på 85 t.kr. primo regnskabsåret. Ændringen har ikke herudover nogen indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling og resultatet.

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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