

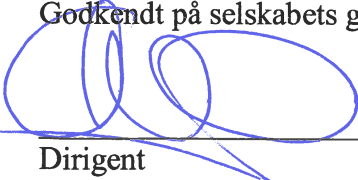
*DCM Ejendomme ApS  
Freiasvej 9  
4760 Vordingborg*

*CVR-nr: 33 16 12 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/4 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for DCM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

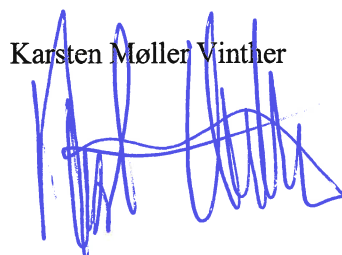
Vordingborg, den 23. marts 2017

**Direktion**

Charlotte Møller Vinther



Karsten Møller Vinther



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i DCM Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DCM Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 23. marts 2017

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37121924



Lotte Jensen  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer



Charlotte Holm Olsen  
Registreret revisor  
Medlem af FSR – danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

DCM Ejendomme ApS  
Freiasvej 9  
4760 Vordingborg

E-mail: karsten.vinther@mail.dk

CVR-nr.: 33 16 12 39  
Stiftet: 23. september 2010  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Charlotte Møller Vinther  
Karsten Møller Vinther

**Pengeinstitut**

Sparekassen Sjælland  
Grønnegade 20  
4700 Næstved

**Revisor**

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er udlejning af ejendommen Hovedakslen 5, 4760 Vordingborg.

**Usædvanlige forhold**

Tab på mellemværende med Møllers Møbler ApS påvirker årets resultat negativt med kr. 1.162.844. Selskabet er erklæret konkurs 20/4-16.

Udover ovenstående er der ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret er ikke helt forløbet i overensstemmelse med det forventede.

I det kommende år forventes et positivt resultat, idet der er indgået en ny lejekontrakt pr. 1. april 2017.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for DCM Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 enkelt.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DCM Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år



Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>186.500</b>	<b>411.240</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-49.423	-48.576
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>137.077</b>	<b>362.664</b>
Andre finansielle indtægter.....	104.764	10.591
Andre finansielle omkostninger.....	-1.343.019	-495.421
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.101.178</b>	<b>-122.166</b>
Skat af årets resultat.....	-19.521	37.213
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.120.699</b>	<b>-84.953</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-1.120.699	-84.953
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.120.699</b>	<b>-84.953</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	3.540.947	3.547.947
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.540.947</b>	<b>3.547.947</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.540.947</b>	<b>3.547.947</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	1.217.175
Andre tilgodehavender .....	5.823	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	46.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>5.823</b>	<b>1.263.175</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>148.477</b>	<b>14.682</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>154.300</b>	<b>1.277.857</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.695.247</b>	<b>4.825.804</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat .....	-657.829	462.870
<b>1 EGENKAPITAL</b> .....	<b>-577.829</b>	<b>542.870</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	62.514	42.993
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>62.514</b>	<b>42.993</b>
Prioritetsgæld .....	3.894.000	3.806.649
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.894.000</b>	<b>3.806.649</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	175.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	11.273	83.368
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	305.289	174.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>316.562</b>	<b>433.292</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>4.210.562</b>	<b>4.239.941</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.695.247</b>	<b>4.825.804</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	462.870	-1.120.699	-657.829
	<u>542.870</u>	<u>-1.120.699</u>	<u>-577.829</u>

Anpartskapitalen er opdelt i 100 stk. a kr. 800.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	3.981.949	3.894.000	3.149.559
	<u>3.981.949</u>	<u>3.894.000</u>	<u>3.149.559</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Samlede eventualforpligtelser i alt, herunder leasing-, kautions- og garantiforpligtelser m.v. udgør 0 tkr. (2015: 0 tkr.)

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut stor kr. 3.894.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.540.947.

Herudover er tinglyst ejerpantebreve til Sparekassen Sjælland med kr. 2.700.000 i ovenstående grunde og bygninger.