

# **Fam. Ditlev Ejendomme ApS**

**Jernholmen 54 -56  
2650 Hvidovre**

---

**CVR-nr. 33 38 49 47**

---

**Årsrapport for 2016**

---

**(6. regnskabsår)**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

Dirigent Jørgen Ditlev Jakobsen

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

---

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Fam. Ditlev Ejendomme ApS  
Jernholmen 54 -56  
2650 Hvidovre

---

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

---

**Direktion** Jørgen Ditlev Jakobsen

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Fam. Ditlev Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. maj 2017

**Direktion:**

---

Jørgen Ditlev Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Fam. Ditlev Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Hørsholm, den 30. maj 2017

### **JWS Revision**

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Fam. Ditlev Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug, herunder forskydning i varelager samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, garantiprovisioner samt amortiserede låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid som følger:

Grunde og bygninger..... 50 år

Aktiver med anskaffessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	2016 dkk	2015 dkk
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	2.000.585	2.000.000
2 Af- og nedskrivninger .....	<u>456.670</u>	<u>456.670</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	1.543.915	1.543.330
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	<u>531.922</u>	<u>581.104</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	1.011.993	962.226
3 Skat af årets resultat.....	<u>222.634</u>	<u>126.935</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>789.359</b></u>	<u><b>835.291</b></u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
Grunde og bygninger.....	28.629.990	29.086.660
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>28.629.990</b>	<b>29.086.660</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>28.629.990</b>	<b>29.086.660</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	0	0
Andre tilgodehavender.....	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	42.727	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>42.727</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.502.855</b>	<b>1.130.579</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>1.545.582</b>	<b>1.130.579</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>30.175.572</b>	<b>30.217.239</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
5 Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Opskrivningshenlæggelser.....	3.430.614	3.430.614
Overført resultat.....	2.296.702	1.507.343
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5.807.316</b>	<b>5.017.957</b>
Udskudt skat.....	1.513.147	1.454.633
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.513.147</b>	<b>1.454.633</b>
Kreditinstitutter.....	19.464.303	20.332.748
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.050.000	1.020.216
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>18.414.303</b>	<b>19.312.532</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.050.000	1.020.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	52.727	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.678.898	1.746.901
Anden gæld.....	1.659.181	1.655.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4.440.806</b>	<b>4.432.117</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>22.855.109</b>	<b>23.744.649</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>30.175.572</b>	<b>30.217.239</b>
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for Opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	80.000	3.430.614	672.052	4.182.666
Årets resultat.....			835.291	835.291
Året opskrivning.....		0		0
Udskudt skat af opskrivning.....		0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.430.614</b>	<b>1.507.343</b>	<b>5.017.957</b>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	80.000	3.430.614	1.507.343	5.017.957
Årets resultat.....			789.359	789.359
Året opskrivning.....		0		0
Udskudt skat af opskrivning.....		0		0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.430.614</b>	<b>2.296.702</b>	<b>5.807.316</b>

## Noter

### 1 Aktivitet

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

	2016 dkk	2015 dkk
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Grunde og bygninger.....	456.670	456.670
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b>456.670</b>	<b>456.670</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	164.120	148.473
Forskydning i udskudt skat.....	58.514	-21.538
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>222.634</b>	<b>126.935</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo.....		26.370.620
Årets tilgang.....		0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016.....		26.370.620
Opskrivninger primo.....		4.543.860
Opskrivninger på udgående aktiver.....		0
Årets opskrivninger.....		0
<b>Samlede opskrivninger ultimo.....</b>		<b>4.543.860</b>
Afskrivninger primo.....		1.827.820
Årets afskrivning.....		456.670
Afskrivninger pr. 31.12.2016.....		2.284.490
<b>Bogført værdi pr. 31.12.2016.....</b>		<b>28.629.990</b>

## Noter

	2016 dkk	2015 dkk
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 17.723 efter mere end fem år.

### 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Der er, ud over den nævnte prioritetsgæld, til sikkerhed for det samlede engagement i pengeinstitut udstedt 2 ejerpantebreve på henholdsvis mio.kr. 2,2 og 11,0 i selskabets ejendom. Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Fam.Ditlev Jacobsen Holding ApS, som er administrationsselskab samt søsterselskabet JD Transport A/S. Selskabet hæfter solidarisk med koncernvirksomhederne for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.