

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen
www.cchrevision.dk

Fam. Ditlev Ejendomme ApS

**Jernholmen 54 -56
2650 Hvidovre**

CVR-nr. 33 38 49 47

Årsrapport for 2017

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Dirigent Jørgen Ditlev Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2017

Direktion Jørgen Ditlev Jakobsen

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 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 31. maj 2018

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 2017 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 31. maj 2018

CCH Revision

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor mne-5761

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2017 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2017 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

Årets resultat udgør et overskud på kr. 904.139 som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og er tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Fam. Ditlev Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C 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 anskaffelsessum 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 salgsmkostninger 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 nettorealisationseværdi.

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 2017

Note	2017 dkk	2016 dkk
Bruttofortjeneste	2.000.000	2.000.585
2 Af- og nedskrivninger	456.670	456.670
Resultat før finansielle poster	1.543.330	1.543.915
Finansielle indtægter.....	14.152	0
Finansielle omkostninger.....	398.105	531.922
Resultat før skat	1.159.377	1.011.993
3 Skat af årets resultat.....	255.238	222.634
ÅRETS RESULTAT	904.139	789.359
Resultatdisponering:		
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen.....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	904.139	789.359
Disponeret i alt	904.139	789.359

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
Grunde og bygninger.....	28.173.320	28.629.990
4 Materielle anlægsaktiver i alt	28.173.320	28.629.990
Anlægsaktiver i alt	28.173.320	28.629.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.197.272	0
Andre tilgodehavender.....	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	42.727
Tilgodehavender i alt	1.197.272	42.727
Likvide beholdninger	84.203	1.502.855
Omsætningsaktiver i alt	1.281.475	1.545.582
AKTIVER I ALT.....	29.454.795	30.175.572

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
5 Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Opskrivningshænlæggelser.....	3.430.614	3.430.614
Overført resultat.....	3.200.841	2.296.702
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Egenkapital i alt	6.711.455	5.807.316
Udskudt skat.....	1.571.661	1.513.147
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	1.571.661	1.513.147
Kreditinstitutter.....	18.541.991	19.464.303
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.050.000	1.050.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.491.991	18.414.303
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.050.000	1.050.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	52.727
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	960.809	1.678.898
Anden gæld.....	1.658.879	1.659.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.679.688	4.440.806
Gældsforpligtelser i alt	21.171.679	22.855.109
PASSIVER I ALT.....	29.454.795	30.175.572
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for Opskrivnings henlæggelse	Overført resultat	I alt
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	0
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	80.000	3.430.614	2.296.702	5.807.316
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	80.000	3.430.614	2.296.702	5.807.316
Årets resultat.....			904.139	904.139
Tidligere årets opskrivninger tilbageført...				0
Udskudt skat af tidligere opskrivninger....				0
Året opskrivning.....		0		0
Udskudt skat af opskrivning.....		0		0
Egenkapital pr. 31. december 2017.....	80.000	3.430.614	3.200.841	6.711.455

Noter

	2017 dkk	2016 dkk
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag. Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
2 Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger.....	456.670	456.670
Af- og nedskrivninger i alt.....	456.670	456.670
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	196.724	164.120
Forskydning i udskudt skat.....	58.514	58.514
Skat af årets resultat.....	255.238	222.634
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo.....		26.370.620
Årets tilgang.....		0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2017.....		26.370.620
Opskrivninger primo.....		4.543.860
Opskrivninger på udgående aktiver.....		0
Årets opskrivninger.....		0
Samlede opskrivninger ultimo.....		4.543.860
Afskrivninger primo.....		2.284.490
Årets afskrivning.....		456.670
Afskrivninger pr. 31.12.2017.....		2.741.160
Bogført værdi pr. 31.12.2017.....		28.173.320

Noter

	2017 dkk	2016 dkk
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000

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.