
DUG Ejendomme ApS

Nøglegårdsvej 7, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 75 05 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /11 2016

Svend Blitskov
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DUG Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 1. november 2016

Direktion

Svend Blitskov

Verner Engelbreth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DUG Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DUG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Holbæk, den 1. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUG Ejendomme ApS
Nøglegårdsvej 7
3540 Lyngø

CVR-nr.: 33 75 05 60
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Svend Blitskov
Verner Engelbreth

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedvejen 109
2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for DUG Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning, køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 136.382, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 229.654.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi på baggrund af et gennemsnitligt afkast på 3,4%. Ændring i afkastkravet har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til regnskabets note 4 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		254.245	188.345
Finansielle indtægter	1	76.604	82.228
Finansielle omkostninger	2	<u>-155.979</u>	<u>-216.777</u>
Resultat før skat		174.870	53.796
Skat af årets resultat	3	<u>-38.488</u>	<u>-15.985</u>
Årets resultat		<u>136.382</u>	<u>37.811</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>136.382</u>	<u>37.811</u>
		<u>136.382</u>	<u>37.811</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		6.967.946	9.428.045
Materielle anlægsaktiver	4	6.967.946	9.428.045
Andre værdipapirer og kapitalandele		454.840	514.264
Finansielle anlægsaktiver	5	454.840	514.264
Anlægsaktiver		7.422.786	9.942.309
Udskudt skatteaktiv	7	44.000	48.652
Periodeafgrænsningsposter		3.903	12.472
Tilgodehavender		47.903	61.124
Likvide beholdninger		7.717	63.194
Omsætningsaktiver		55.620	124.318
Aktiver		7.478.406	10.066.627

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		149.654	13.272
Egenkapital	6	229.654	93.272
Gæld til realkreditinstitutter		3.449.816	5.247.705
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.449.816	5.247.705
Gæld til realkreditinstitutter	8	84.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.600.000	4.600.000
Selskabsskat		33.836	54.050
Anden gæld		81.100	57.600
Kortfristede gældsforpligtelser		3.798.936	4.725.650
Gældsforpligtelser		7.248.752	9.973.355
Passiver		7.478.406	10.066.627
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	13.272	93.272
Årets resultat	0	136.382	136.382
Egenkapital 30. juni	80.000	149.654	229.654

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	61.748	68.768
Andre finansielle indtægter	<u>14.856</u>	<u>13.460</u>
	<u>76.604</u>	<u>82.228</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	92.000	100.000
Andre finansielle omkostninger	<u>63.979</u>	<u>116.777</u>
	<u>155.979</u>	<u>216.777</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	33.836	54.050
Årets udskudte skat	<u>4.652</u>	<u>-38.065</u>
	<u>38.488</u>	<u>15.985</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	9.628.045
Afgang i årets løb	-2.460.099
Kostpris 30. juni	<u>7.167.946</u>
Værdireguleringer 1. juli	-200.000
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.967.946</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav for de enkelte ejendomme i intervallet 2,9 % - 3,9 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen kan opgøres til 3,4 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>2,9</u>	<u>3,4</u>	<u>3,9</u>
Dagsværdi	<u>8.164.000</u>	<u>6.967.946</u>	<u>6.078.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.196.054</u>	<u>0</u>	<u>-889.946</u>

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	514.264
Afgang i årets løb	<u>-59.424</u>
Kostpris 30. juni	<u>454.840</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>454.840</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-44.000	-44.000
Låneomkostninger	0	-4.652
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>44.000</u>	<u>48.652</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>44.000</u>	<u>48.652</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>44.000</u>	<u>48.652</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.094.353	5.166.243
Mellem 1 og 5 år	<u>355.463</u>	<u>81.462</u>
Langfristet del	3.449.816	5.247.705
Inden for 1 år	<u>84.000</u>	<u>14.000</u>
	<u>3.533.816</u>	<u>5.261.705</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.967.946	9.428.045
---	-----------	-----------

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Den Gamle Gartner Holding ApS

Blitskov Holding ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DUG Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forretningskrav til investeringsjendomme herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Nettoindtægter, beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter beholdning af pantebreve. Disse er erhvervet i regnskabsåret 2011/12 til 80% af restgæld på erhvervelsestidspunktet. Gældbrevene er optaget til kurs 80 på statustidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den amortiserede kostpris defineres som lånets obligationsrestgæld omregnet til kursværdien af den underliggende obligation på starttidspunktet, hvilket svarer til den aktuelle forpligtelse ved indfrielse.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.