



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **DT Ejendomme ApS**

Aarhusvej 21  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33865384

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2017

---

Flemming Duval Teut  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for DT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 25. maj 2017

### **Direktion**

**Flemming Duval Teut**

Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i DT Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for DT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 opstilling 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.

Nyråd, den 25. maj 2017

### **Totalrevision Vordingborg ApS**

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 19261735

### **Kim Christensen**

Registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DT Ejendomme ApS Aarhusvej 21 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	33865384
Stiftelsesdato	8. august 2011
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Flemming Duval Teut, Direktør
<b>Revisor</b>	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for DT Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris.

Praksisændring sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktiverens aktuelle værdier i stedet for historiske kostpriser. Praksisændring er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted, som følge af renovering og istandsættelse af investeringsejendommene.

Investeringsejendommene måles ejendom til skønnet dagsværdi. Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med forfaldstidspunktet.

#### Direkte ejendomsomkostninger

Direkte ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.m., og som direkte kan henføres til de ejendomme, som oppebærer nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme indregnes efterfølgende til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontant beholdning.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>199.765</b>	<b>346.391</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-58.293
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.785.584	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.985.349</b>	<b>288.098</b>
Finansielle indtægter	1	0	28.293
Finansielle omkostninger	2	-188.900	-204.769
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.796.449</b>	<b>111.622</b>
Skat af årets resultat	3	983	13.259
<b>Årets resultat</b>		<b>1.797.432</b>	<b>124.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.797.432	124.881
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.797.432</b>	<b>124.881</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	5.291.267	3.447.390
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.291.267</b>	<b>3.447.390</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.291.267</b>	<b>3.447.390</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.158	0
Andre tilgodehavender		366	0
Periodeafgrænsningsposter		36.290	62.822
Udskudte skatteaktiver		67.166	66.183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.980</b>	<b>129.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.544</b>	<b>6.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.524</b>	<b>135.549</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.410.791</b>	<b>3.582.939</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	1.516.090	-339.636
<b>Egenkapital</b>		<b>1.596.090</b>	<b>-259.636</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.258.224	1.358.099
Gæld til banker		861.319	966.258
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.119.543</b>	<b>2.324.357</b>
Gæld til banker		1.592.890	1.425.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	30.000
Anden gæld		57.818	40.600
Periodeafgrænsningsposter		19.450	21.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.695.158</b>	<b>1.518.218</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.814.701</b>	<b>3.842.575</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.410.791</b>	<b>3.582.939</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2016	2015	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	28.293	
	<b>0</b>	<b>28.293</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	188.900	204.769	
	<b>188.900</b>	<b>204.769</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Årets ændring udskudt skat	983	13.259	
	<b>983</b>	<b>13.259</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	3.505.683	3.446.319	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	59.364	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.505.683</b>	<b>3.505.683</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-58.293	0	
Ændring som følge af praksisændring	58.293	0	
Årets afskrivninger	0	-58.293	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-58.293</b>	
Årets reguleringer	1.785.584	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.785.584</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.291.267</b>	<b>3.447.390</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-339.635	-464.517	
Korrektion primo	58.293	0	
Overført fra resultatdisponering	1.797.432	124.881	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.516.090</b>	<b>-339.636</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>31/12</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.258.224	105.300	856.100
Gæld til banker	861.319	98.400	396.300
	<b>2.119.543</b>	<b>203.700</b>	<b>1.252.400</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt kr. 1.308.969 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.291.267.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er stillet:

Ejerpantebrev stort kr. 825.000 med pant i ejendommene beliggende Avenavej 8 og Branderslevvej 15 i Nakskov samt Gl. Landevej 43 i Gedser.

Ejerpantebrev stort kr. 450.000 med pant i ejendommene beliggende Marienlystvej 44 og Branderslevvej 92 i Nakskov.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Flemming Duval Teut

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-786010090915

IP: 188.179.174.222

2017-05-31 08:10:44Z

NEM ID 

## Kim Andkjær Christensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:19261735-RID:18407512

IP: 94.146.44.74

2017-05-31 08:38:40Z

NEM ID 

## Flemming Duval Teut

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-786010090915

IP: 188.179.174.222

2017-05-31 09:08:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QF3V2-65H0Z-P80PB-GT5KA-GDUD3-156W8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>