



**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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2018

Flemming Duval Teufel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. april 2018

**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 2017 - 31. december 2017 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 30. april 2018

**Totalrevision Vordingborg ApS**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 19261735



**Kim Christensen**  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16181  
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 2017 - 31. december 2017
<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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### 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.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets regulering af udskudt skat.



## 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 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

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udskudt skatteaktiv

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>382.117</b>	<b>199.765</b>
Andre driftsomkostninger		-10.701	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.785.584
<b>Driftsresultat</b>		<b>371.416</b>	<b>1.985.349</b>
Andre finansielle indtægter	1	31	0
Finansielle omkostninger	2	-286.282	-188.900
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.165</b>	<b>1.796.449</b>
Skat af årets resultat	3	-18.737	983
<b>Årets resultat</b>		<b>66.428</b>	<b>1.797.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		66.428	1.797.432
<b>Resultatdisponering</b>		<b>66.428</b>	<b>1.797.432</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	5.291.267	5.291.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.291.267</b>	<b>5.291.267</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.291.267</b>	<b>5.291.267</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9.158
Udsudte skatteaktiver		48.429	67.166
Andre tilgodehavender		0	366
Periodeafgrænsningsposter		20.069	36.290
<b>Tilgodehavender</b>		<b>68.498</b>	<b>112.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>105.970</b>	<b>6.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>174.468</b>	<b>119.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.465.735</b>	<b>5.410.791</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	1.582.518	1.516.090
<b>Egenkapital</b>		<b>1.662.518</b>	<b>1.596.090</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.986.606	1.258.224
Gæld til banker		1.701.232	861.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.687.838</b>	<b>2.119.543</b>
Gæld til banker		0	1.592.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	25.000
Anden gæld		54.929	57.818
Periodeafgrænsningsposter		31.450	19.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>115.379</b>	<b>1.695.158</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.803.217</b>	<b>3.814.701</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.465.735</b>	<b>5.410.791</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2017	2016	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	31	0	
	<b>31</b>	<b>0</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	286.282	188.900	
	<b>286.282</b>	<b>188.900</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Årets ændring udskudt skat	18.737	-983	
	<b>18.737</b>	<b>-983</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	3.505.683	3.505.683	
Kostpris ultimo	<b>3.505.683</b>	<b>3.505.683</b>	
Af- og nedskrivninger primo	0	-58.293	
Ændring som følge af praksisændring	0	58.293	
Af- og nedskrivninger ultimo	<b>0</b>	<b>0</b>	
Dagsværdireguleringer primo	1.785.584	0	
Årets reguleringer	0	1.785.584	
Dagsværdireguleringer ultimo	<b>1.785.584</b>	<b>1.785.584</b>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<b>5.291.267</b>	<b>5.291.267</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.516.090	-339.635	
Korrektion primo	0	58.293	
Overført fra resultatdisponering	66.428	1.797.432	
Saldo ultimo	<b>1.582.518</b>	<b>1.516.090</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Restgæld	Forfald	Forfald
	31/12	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.986.606	112.600	1.583.500
Gæld til banker	1.701.232	43.000	1.498.500
	<b>3.687.838</b>	<b>155.600</b>	<b>3.082.000</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, ialt kr. 1.986.606 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. 1.765.000 med pant i ejendommene beliggende  
Gl. Landevej 43, Gedser  
Avenavej 8, Branderslevvej 15, Branderslevvej 92, Maribovej 112,  
Marienlystvej 44, Nymarksvej 14, Oddevej 105, Reimersgade 8 og  
Tårsvej 112, Nakskov  
Vestre Landevej 324, Stokkemarke  
Syrenvej 3, Søllested