



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2019

Flemming Duval Teut
Dirigent

Nyråd Hovedgade 62, 1 | 4760 Vordingborg | Telefon 5537 2522 | www.total-revision.dk | tr@total-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for DT EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 27. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 27. maj 2019

Totalrevision Vordingborg ApS

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 19261735

Kim Christensen

Registreret revisor
mne16181
medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DT EJENDOMME ApS Aarhusvej 21 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	33865384
Stiftelsesdato	8. august 2011
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Flemming Duval Teut, Direktør
Revisor	Totalrevision Vordingborg ApS Registreret revisionsanpartsselskab Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg CVR-nr.: 19261735
Pengeinstitut	Lollands Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 158.933, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 5.576.295, og en egenkapital på kr. 1.821.451.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DT EJENDOMME ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning på forfaldstidspunktet.

Direkte ejendomsomkostninger

Direkte ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv. som direkte kan henføres til de udlejede ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme 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 mv. 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udsbudt skatteaktiv

Udsbudte 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 udsbudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udsbudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsbudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsbudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efter følgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		386.512	371.416
Andre finansielle indtægter	1	1	31
Finansielle omkostninger	2	-189.139	-286.282
Resultat før skat		197.374	85.165
Skat af årets resultat	3	-38.441	-18.737
Årets resultat		158.933	66.428
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		158.933	66.428
Resultatdisponering		158.933	66.428

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	5.291.267	5.291.267
Materielle anlægsaktiver		5.291.267	5.291.267
Anlægsaktiver		5.291.267	5.291.267
Udskudte skatteaktiver		9.988	48.429
Periodeafgrænsningsposter		22.637	20.069
Tilgodehavender		32.625	68.498
Likvide beholdninger		252.403	105.970
Omsætningsaktiver		285.028	174.468
Aktiver		5.576.295	5.465.735

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	1.741.451	1.582.518
Egenkapital		1.821.451	1.662.518
Gæld til kreditinstitutter		1.900.571	1.986.606
Gæld til banker		1.658.532	1.701.232
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.559.103	3.687.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.937	29.000
Anden gæld		95.504	73.879
Periodeafgrænsningsposter		33.300	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		195.741	115.379
Gældsforpligtelser		3.754.844	3.803.217
Passiver		5.576.295	5.465.735
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2018	2017	
1. Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	1	31	
	1	31	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	189.139	286.282	
	189.139	286.282	
3. Skat af årets resultat			
Årets ændring udskudt skat	38.441	18.737	
	38.441	18.737	
4. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	3.505.683	3.505.683	
Kostpris ultimo	3.505.683	3.505.683	
Dagsværdireguleringer primo	1.785.584	1.785.584	
Dagsværdireguleringer ultimo	1.785.584	1.785.584	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.291.267	5.291.267	
5. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	80.000	80.000	
6. Overført resultat			
Saldo primo	1.582.518	1.516.090	
Overført af årets resultat	158.933	66.428	
Saldo ultimo	1.741.451	1.582.518	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Restgæld	Forfald	Forfald
	31.12.	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.900.571	92.000	1.485.000
Gæld til banker	1.658.532	47.000	1.430.000
	3.559.103	139.000	2.915.000

Noter

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.960 t.kr. er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.291 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 1.765 t.kr. 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, Stokkemark
Syrenvej 3, Søllested

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: 5.186.xxx.xxx

2019-05-27 09:51:30Z

NEM ID 

Kim Andkjær Christensen

Godkendt revisor

På vegne af: Totalrevision Vordingbog ApS

Serienummer: CVR:19261735-RID:18407512

IP: 83.93.xxx.xxx

2019-05-27 09:55:17Z

NEM ID 

Flemming Duval Teut

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-786010090915

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-27 11:20:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EH3L8-YHCL1-MYS77-SEV4H-4FC2K-8FWBL

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>. 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>