

DITLEVS EJENDOMSSELSKAB ApS

Navervej 10
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/12/2016

Jesper Bentley Ditlevsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DITLEVS EJENDOMSSELSKAB ApS Navervej 10 8382 Hinnerup CVR-nr: 34706530 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 for Ditlevs Ejendomsselskab 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. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 11/11/2016

Direktion

Jesper Bentley Ditlevsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DITLEVS EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DITLEVS EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 11/11/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomsudlejning samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætningen omfatter udlejning af selskabets erhvervsjendom. Lejeindtægten er periodiseret i overensstemmelse med selskabets regnskabsår.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedr. drift af udlejningsejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet Ditlevs Holding ApS. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Ditlevs Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		212.728	201.899
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.795	-8.795
Resultat af ordinær primær drift		203.933	193.104
Øvrige finansielle omkostninger		-72.755	-76.856
Ordinært resultat før skat		131.178	116.248
Skat af årets resultat	1	-29.315	-27.347
Årets resultat		101.863	88.901
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		101.863	88.901
I alt		101.863	88.901

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		2.196.337	2.205.132
Materielle anlægsaktiver i alt		2.196.337	2.205.132
Anlægsaktiver i alt		2.196.337	2.205.132
Aktiver i alt		2.196.337	2.205.132

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		328.622	226.759
Egenkapital i alt		408.622	306.759
Hensættelse til udskudt skat		62.292	44.131
Hensatte forpligtelser i alt		62.292	44.131
Gæld til realkreditinstitutter		1.041.968	1.104.484
Gæld til banker		236.849	328.771
Skyldig selskabsskat		20.377	18.996
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.299.194	1.452.251
Gæld til realkreditinstitutter		64.479	64.736
Gæld til banker		145.883	136.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.352	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		157.777	147.648
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.738	38.182
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		426.229	401.991
Gældsforpligtelser i alt		1.725.423	1.854.242
Passiver i alt		2.196.337	2.205.132

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	11.154	9.223
Ændring af udskudt skat	18.161	18.124
	<u>29.315</u>	<u>27.347</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.106.447	64.479	1.041.968	759.500
Kreditinstitutter	328.657	91.808	236.849	0
	<u>1.435.104</u>	<u>156.287</u>	<u>1.278.817</u>	<u>759.500</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Ditlevs Holding ApS samt søsterselskabet Ditlevs Svejseteknik ApS. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ditlevs Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Lån hos Nordea Kredit A/S, 1.106.447 kr. er sikret ved realkreditpantebrev, stort 1.345.000 kr., i selskabets ejendom Navervej 10, 8382 Hinnerup.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 2.196.337 kr. pr. 30. september 2016.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for enhver forpligtelse som selskabet har overfor Nordea Bank A/S er udstedt ejerpantebrev, stort 600.000 kr., med pant i selskabets ejendom Navervej 10, 8382 Hinnerup. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 2.196.337 kr. pr. 30. september 2016. Ejerpantebrevet tjener endvidere til sikkerhed for søsterselskabet Ditlevs Svejseteknik ApS's driftskredit, anlægslån og garantistillelser i henhold til AB92 i Nordea Bank A/S. Forpligtelsen andrager henholdsvis 0 kr., 831.268 kr. og 476.500 kr. pr. 30. september 2016.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ditlevs Holding ApS, Navervej 10, 8382 Hinnerup.