
DD Ejendomme ApS

Vissingsgade 16, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 72 59 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/04 2016

Dennis Odgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for DD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. april 2016

Direktion

Dennis Odgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DD Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Herning, den 14. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DD Ejendomme ApS
Vissingsgade 16
7100 Vejle

CVR-nr.: 34 72 59 50
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. oktober 2012
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Dennis Odgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Handelsbanken
Flegborg 6
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud efter skat på DKK 3.237.610, heraf værdireguleringer efter skat på DKK 3.897.422, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.632.779.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets investeringsejendom er solgt med overtagelse den 1. marts 2016. Ejendommen sælges til TDKK 6.950.

Herudover har der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		407.729	312.667
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.897.422	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.305.151	312.667
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-2.500	-2.500
Resultat før finansielle poster		4.302.651	310.167
Finansielle omkostninger	2	-79.671	-84.063
Resultat før skat		4.222.980	226.104
Skat af årets resultat	3	-985.370	-56.080
Årets resultat		3.237.610	170.024

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.237.610	170.024
		3.237.610	170.024

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	4	6.950.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	5.208	7.708
Materielle anlægsaktiver		6.955.208	7.708
Anlægsaktiver		6.955.208	7.708
Varebeholdninger	6	1.429.376	4.166.551
Andre tilgodehavender		111.492	60.313
Periodeafgrænsningsposter		0	5.272
Tilgodehavender		111.492	65.585
Omsætningsaktiver		1.540.868	4.232.136
Aktiver		8.496.076	4.239.844

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.552.779	315.170
Egenkapital	7	3.632.779	395.170
Hensættelse til udskudt skat	8	0	150
Hensatte forpligtelser		0	150
Kreditinstitutter		0	2.474.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	0	2.974.000
Kreditinstitutter	9	2.746.946	488.991
Modtagne forudbetalinger fra lejere og deposita		250.258	246.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.013	27.983
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	563.415	4.703
Selskabsskat		985.520	58.712
Anden gæld		72.145	43.292
Kortfristede gældsforpligtelser		4.863.297	870.524
Gældsforpligtelser		4.863.297	3.844.524
Passiver		8.496.076	4.239.844
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.500	2.500
	2.500	2.500
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.014	25.006
Andre finansielle omkostninger	54.657	59.057
	79.671	84.063
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	985.520	56.130
Årets udskudte skat	-150	-50
	985.370	56.080
4 Investeringsejendomme		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		0
Overført i årets løb		2.833.523
Tilgang i årets løb		219.055
Kostpris 31. december		3.052.578
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		3.897.422
Værdireguleringer 31. december		3.897.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december		6.950.000

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	12.500
Kostpris 31. december	12.500
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.792
Årets afskrivninger	2.500
Ned- og afskrivninger 31. december	7.292
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.208
Afskrives over	5 år

	2015 DKK	2014 DKK
6 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	1.429.376	4.166.551
	1.429.376	4.166.551

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	315.169	395.169
Årets resultat	0	3.237.610	3.237.610
Egenkapital 31. december	80.000	3.552.779	3.632.779

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	0	100
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	50
	<u>0</u>	<u>150</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

9 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	2.474.000
Langfristet del	0	2.474.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.746.946	488.991
	<u>2.746.946</u>	<u>2.962.991</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	500.000
Langfristet del	0	500.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	563.415	4.703
	<u>563.415</u>	<u>504.703</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.200, der giver pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi af	6.950.000	4.166.551

11 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Dennis Odgaard Holding ApS, Trianglen 18, 6000 Kolding
Fica Holding ApS, Grønnegade 20 B, 7100 Vejle

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DD Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Årsrapporten for DD Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere årsregnskabslovens mulighed for at måle investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Tilsvarende har virksomheden førtidsimplementeret ændringer til årsregnskabslovens § 46, hvorfor varebeholdninger ikke længere kan opskrives til genanskaffelsesværdi.

Førtidsimplementeringen medfører, at virksomheden måler sine investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Virksomhedens beboelsesejendomme har tidligere været klassificeret som varebeholdninger, idet ledelsen har haft til hensigt at afhænde ejendommene. Ledelsen har i 2015 besluttet, at beboelsesejendommene fremadrettet anvendes til investeringsformål og har dermed ændret brugen af ejendommene.

Beboelsesejendommene er derfor overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme ultimo 2015 og værdireguleret til dagsværdi over resultatopgørelsen. Værdireguleringen har påvirket årets resultat efter skat - og dermed balancesum og egenkapital - positivt med DKK 1,9 mio. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, fordi ændringen af brug er foretaget pr. 31. december 2015.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

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.

Regnskabspraksis

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 efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold med videre.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Regnskabspraksis

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.