

DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

18/01/2017

David Roed Tranberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

CVR-nr: 35807438
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor Revisionsfirma C. & Co IVS
Strandvejen 203
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 37905305
P-enhed: 1021632593

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for DT Bolig Ørbæksvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17/01/2017

Direktion

David Roed Tranberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DT BOLIG ØRBÆKSVEJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Hellerup, 17/01/2017

Søren Cortsen
Statsautoriseret revisor
Revisionsfirma C. & Co IVS
CVR: 37905305

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje, udvikle og enten sælge eller udleje ejendommen Ørbæksvej 41, Hørsholm.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat udvikling og ombygningen af ejendommen Ørbæksvej 41, Hørsholm og har en forventning om at denne ejendom vil indbringe selskabet en samlet salgssum på mellem 55 - 58 mio. kr. og med et forventet provenu på 20 mio. kr.

Ejendommen er optaget til skønnet dagsværdi analogt med forrige år, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet ejendomsmarkedets udsving.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Værdiregulering investeringsejendomme og tilhørende gæld

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme og tilhørende gæld indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Personaleomkostninger m.v

Personale omkostninger indeholder omkostninger til lønninger mv

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renterindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og /eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linie i det regnskabsår hvori ændringen opstår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nenskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gælsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		-141.837	-416.803
Personaleomkostninger	1	0	-20.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		-141.837	-436.803
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.320.935	13.517.943
Andre finansielle indtægter		889	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.836.316	-1.587.174
Ordinært resultat før skat		4.343.671	11.493.966
Skat af årets resultat	2	-955.630	-2.529.423
Årets resultat		3.388.041	8.964.543
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.930.375	10.543.995
Overført resultat		-1.542.334	-1.579.452
I alt		3.388.041	8.964.543

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		45.000.000	30.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	45.000.000	30.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	50.000	0
Anlægsaktiver i alt		45.050.000	30.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		2.716.383	0
Tilgodehavender i alt		2.716.383	0
Likvide beholdninger		2.099	0
Omsætningsaktiver i alt		2.718.482	0
Aktiver i alt		47.768.482	30.000.000

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		15.474.370	10.543.995
Overført resultat		-3.121.786	-1.579.452
Egenkapital i alt	5	12.402.584	9.014.543
Hensættelse til udskudt skat		3.485.053	2.529.423
Hensatte forpligtelser i alt		3.485.053	2.529.423
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.876.596	4.377.378
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	3.876.596	4.377.378
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		28.004.249	14.078.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.004.249	14.078.656
Gældsforpligtelser i alt		31.880.845	18.456.034
Passiver i alt		47.768.482	30.000.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	0	20.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	0	20.000

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	955.630	2.529.423
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	955.630	2.529.423

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	16.482.057	0	0
Tilgang	8.679.065	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	25.161.122	0	0
Opskrivninger primo	13.517.943	0	0
Årets opskrivning	6.320.935	0	0
Opskrivninger ultimo	19.838.878	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.000.000	0	0

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	0	0
Tilgang	50.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	50.000	0
Nettoopskrivninger primo	0	0
Andel i årets resultat jf. note	0	0
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.000	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Teglgården 1 ApS, Gentofte	100%	50.000	0

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	50.000	10.543.995	-1.579.452	0	9.014.543
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.930.375	-1.542.334	0	3.388.241
Egenkapital ultimo	50.000	15.474.370	-3.121.786	0	12.402.584

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	23.004.249	23.004.249	0	0
Gældsbreve	5.000.000	5.000.000	0	0
Gæld til selskabsdeltager mfl	3.876.596	0	3.876.596	0
	31.880.845	28.004.249	3.876.596	0

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom er indregnet til skønnet dagsværdi på kr. 45 mio pr. 30. juni 2016. Der gøres opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen grundet udsving i ejendomsmarkedet.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 28.004, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 andrager t.kr. 45.000