

Danske Ejendomsselskaber ApS

Tåstrup Møllevej 12 A, st., 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 89 39 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/6 2016

Dirigent: Søren Vedel

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december	
Balance 31. december 2015	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Danske Ejendomsselskaber 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 18. maj 2016

Direktion

Søren Christian Vedel
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Danske Ejendomsselskaber ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danske Ejendomsselskaber ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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.

København, den 18. maj 2016

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

CVR-nr.

Bo Langtoft
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Danske Ejendomsselskaber ApS
Tåstrup Møllevej 12 A, st.
4300 Holbæk

CVR-nr.: 35 89 39 38
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Søren Christian Vedel, adm. direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje ejerboliger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 303.738, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 348.833.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		3.184.293	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-2.323.399	0
Andre eksterne omkostninger		-320.699	-20.058
Bruttoresultat		540.195	-20.058
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		540.195	-20.058
Resultat før finansielle poster		540.195	-20.058
Finansielle indtægter		57	152
Finansielle omkostninger		-149.329	0
Resultat før skat		390.923	-19.906
Skat af årets resultat	1	-87.185	4.379
Årets resultat		303.738	-15.527
Overført overskud		303.738	-15.527
		303.738	-15.527

Balance 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		514.580	676.509
Materielle anlægsaktiver	2	514.580	676.509
Kapitalandele i associerede virksomheder		60.000	0
Finansielle anlægsaktiver		60.000	0
Anlægsaktiver i alt		574.580	676.509
Færdigvarer og handelsvarer		2.380.170	0
Varebeholdninger		2.380.170	0
Andre tilgodehavender		150.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	4.379
Tilgodehavender		150.000	4.379
Likvide beholdninger		216.033	106.409
Omsætningsaktiver i alt		2.746.203	110.788
Aktiver i alt		3.320.783	787.297

Balance 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		288.833	-15.527
Egenkapital	3	<u>348.833</u>	<u>44.473</u>
Gæld til realkreditinstitutter		225.000	640.000
Anden gæld		119.763	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>344.763</u>	<u>640.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.120.640	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.125	36.509
Selskabsskat		87.185	0
Anden gæld		267.437	66.315
Deposita		28.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.627.187</u>	<u>102.824</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.971.950</u>	<u>742.824</u>
Passiver i alt		<u>3.320.783</u>	<u>787.297</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	87.185	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-4.379</u>
	<u>87.185</u>	<u>-4.379</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>676.509</u>
Tilgang i årets løb		253.230
Afgang i årets løb		<u>-415.159</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>514.580</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>514.580</u>
 3 Egenkapital		
	Selskabskapital	Overført resultat
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2015	60.000	-14.905
Årets resultat	<u>0</u>	<u>303.738</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>60.000</u>	<u>288.833</u>
		<u>I alt</u>
		<u> </u>
		45.095
		303.738
		348.833
 4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	225.000	640.000
Langfristet del	<u>225.000</u>	<u>640.000</u>
Inden for et år	2.120.640	0
	<u>2.345.640</u>	<u>640.000</u>
 Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	119.763	0
Langfristet del	<u>119.763</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	267.437	66.315
Kortfristet del	<u>267.437</u>	<u>66.315</u>
	<u>387.200</u>	<u>66.315</u>

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.346 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.895

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

JGH Invest ApS

Lopes ApS

Broby Overdrev Ejendomsanpartsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Ejendomsselskaber ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det omkostninger i forbindelse med køb og istandsættelse af ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.