

# DK EJENDOMME OG INVEST ApS

Vroldvej 69  
8660 Skanderborg

CVR.nr.: 36 07 02 18

## ÅRSRAPPORT 2015/2016

Regnskabsperiode: 1/5 2015 - 30/4 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. september 2016

---

Flemming Kandborg  
Dirigent

Opstillet uden revision eller review

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Selskabets hovedaktivitet	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/5 2015 - 30/4 2016	10.
Balance pr. 30/4 2016	11.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

DK EJENDOMME OG INVEST ApS  
Vroldvej 69  
8660 Skanderborg

CVR.nr.: 36 07 02 18

Hjemstedskommune: Skanderborg

Regnskabsperiode: 1/5 2015 - 30/4 2016

Stiftelsesdato: 22/8 2014

### Direktion

Jens Dalsgaard  
Flemming Kandborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for

DK EJENDOMME OG INVEST 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. 30/4 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/5 2015 - 30/4 2016.

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. september 2016

### Direktion

.....  
Jens Dalsgaard

.....  
Flemming Kandborg

## Selskabets hovedaktivitet

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i og administrere fast ejendom og dermed beslægtet erhvervmæssig virksomhed

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres rabatter.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger

30 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat

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 acontoskatte.

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 værdien 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 netto-skatteaktiver 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 %.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/5 2015 - 30/4 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u> (9 mdr.)
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>152.146</b>	<b>23.674</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>1</b> Af- og nedskrivninger	<u>-89.677</u>	<u>-36.733</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>62.469</b>	<b>-13.059</b>
Finansielle omkostninger	<u>-76.498</u>	<u>-2.847</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-14.029</b>	<b>-15.906</b>
<b>2</b> Skat af årets resultat	<u>2.753</u>	<u>4.592</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>-11.276</b></u>	<u><b>-11.314</b></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-11.276</u>	<u>-11.314</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>-11.276</b></u>	<u><b>-11.314</b></u>

**Balance pr. 30/4 2016**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u> (9 mdr.)
<b>1</b>	Grunde og bygninger	<u>7.210.963</u>	<u>1.632.860</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.210.963</b></u>	<u><b>1.632.860</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>7.210.963</b></u>	<u><b>1.632.860</b></u>
	Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.779	0
<b>2</b>	Udsudte skatteaktiver	7.345	4.592
	Periodeafgrænsningsposter	<u>121.167</u>	<u>51.702</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>134.291</b></u>	<u><b>56.294</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>124.534</b></u>	<u><b>164.385</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>258.825</b></u>	<u><b>220.679</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>7.469.788</b></u>	<u><b>1.853.539</b></u>

**Balance pr. 30/4 2016**  
**Passiver**

<u>Note</u>		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u> <small>(9 mdr.)</small>
3	Virksomhedskapital	100.000	100.000
4	Overført resultat	-22.590	-11.314
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>77.410</b>	<b>88.686</b>
5	Anden langfristet gæld	6.942.233	1.577.053
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.942.233</b>	<b>1.577.053</b>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	184.000	53.500
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	178.710	108.800
2	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	87.435	25.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>450.145</b>	<b>187.800</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>7.392.378</b>	<b>1.764.853</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.469.788</b>	<b>1.853.539</b>
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u> (9 mdr.)
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	1.669.593	0
Tilgang i året	5.667.780	1.669.593
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>7.337.373</u>	<u>1.669.593</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	36.733	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	89.677	36.733
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>126.410</u>	<u>36.733</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>7.210.963</u></b>	<b><u>1.632.860</u></b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Grunde og bygninger	<u>89.677</u>	<u>36.733</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b><u>89.677</u></b>	<b><u>36.733</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-2.753</u>	<u>-4.592</u>
	<b><u>-2.753</u></b>	<b><u>-4.592</u></b>
<b>Skyldig skat for året</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Betalt ordinær acontoskat	<u>0</u>	<u>0</u>
Restskat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skyldig skat for dette år i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Selskabsskatter inkl. tidligere år</b>		
<b>Skyldige selskabsskatter i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b> <small>(9 mdr.)</small>
<b>Note 3 - Selskabskapital</b>		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-11.314	0
Årets resultat	-11.276	-11.314
	<b>-22.590</b>	<b>-11.314</b>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkredit insitut	1.574.843	1.630.553
Realkredit insitut	3.951.390	0
Lån Dalsgaard Laursen Holding ApS	1.600.000	0
Gæld i alt	7.126.233	1.630.553
Kortfristet del (1. års afdrag)	-184.000	-53.500
Langfristet gæld	<b>6.942.233</b>	<b>1.577.053</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b>920.000</b>	<b>265.000</b>

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der stillet sikkerhed i form af et pantebrev på nom. t.DKK 1.639 med pant i ejendommen matr. nr. 005NB Siim by, Dover.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der stillet sikkerhed i form af et pantebrev på nom. t.DKK 3.970 med pant i ejendommen matr. nr.109 Æ , SL MARKJORDER