

# **DON Ejendomme ApS**

Randersgade 40, 5 th  
2100 København Ø

Årsrapport  
13. maj 2015 - 30. september 2016

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

**11/02/2017**

**Morten Damsø Petersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** DON Ejendomme ApS  
Randersgade 40, 5 th  
2100 København Ø

e-mailadresse: hans@bendixbruun.dk

CVR-nr: 36892854

Regnskabsår: 13/05/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse** Nordea  
Sankt Clemens Torv 2  
8000 Aarhus  
DK Danmark

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har, dags dato, behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. maj 2015 - 30. september for Don Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/2016.

Generalforsamlingen har, jf. reglerne i årsregnskabsloven, truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11/02/2017

## Direktion

Martin Nielsen  
Direktør

Hans Bruun Olesen  
Direktør

Morten Damsø Pedersen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Jf. reglerne i årsregnskabsloven, truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering samt at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et underskud på DKK 13.775, heraf værdireguleringer på DKK 0,0. Selskabets balance, pr. 30. september 2016, udviser en egenkapital på DKK 136.225.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende, idet der lægges vægt på, at driften udvikler sig som budgetteret. Det negative resultat skyldes således alene de ekstraordinære poster på DKK 103.372.

Derudover henledes opmærksomheden på, at driften påvirkes af købet af Randersvej 192, 8200 Aarhus N ultimo 2015. Efter overtagelsen er der fortaget en række moderniseringer af ejendommen, der forventes at påvirke regnskabet positivt over de kommende år.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som væsentligt har indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt om indregning og måling.

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i DKK.

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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **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 aconto skatter. Tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



# Resultatopgørelse 13. maj 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		407.315
Andre driftsindtægter .....		-155.441
Eksterne omkostninger .....	1	-103.371
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>148.503</b>
Personaleomkostninger .....	2	-37.069
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>111.434</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-129.094
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-17.660</b>
Skat af årets resultat .....		3.885
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-13.775</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0
Overført resultat .....		-13.775
<b>I alt .....</b>		<b>-13.775</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		4.631.578
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.631.578</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>4.631.578</b>
Andre tilgodehavender .....		30.092
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>30.092</b>
Likvide beholdninger .....		22.335
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>52.427</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.684.005</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000
Overført resultat .....		-13.775
Forslag til udbytte .....		0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>136.225</b>
Udskudt skat .....		0
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.928.346
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.928.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		98.243
Skyldig selskabsskat .....		-3.885
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		1.525.076
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.619.434</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.547.780</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.684.005</b>

# Egenkapitalopgørelse 13. maj 2015 - 30. sep 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	150.000	0	0	0	150.000
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	-13.775				-13.775
Egenkapital, ultimo .....	136.225	0	0	0	136.225

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen fra stiftelsen.

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

### Ekstraordinære omkostninger 2015/2016

Ekstraordinære omk. Byggeundersøgelser/ansøgning	-25.693,15
Ekstraordinær vedligeholdelse	-77.678,59
<b>I alt</b>	<b>-103.371,74</b>

De ekstraordinære omkostninger indeholder både drifts- og vedligeholdelsesomkostninger af ekstraordinær stor størrelse eller omkostninger som ikke med rimelighed kan forventes at være årligt tilbagevendende.

Posten ekstraordinær vedligeholdelse dækker over udskiftning af fire punkterede vinduer, udskiftning af defekt ventilationssystem samt renovering af køkken efter vandskade.

Posten byggeundersøgelse og ansøgning vedrører forberedende arbejder i forbindelse med en tilbygning til ejendommen Dybkjærvej 11, 8200 Aarhus N. Ledelsen har i løbet af 2016 besluttet ikke at gennemføre tilbygningen, hvorfor de afholdte omkostninger udgiftsføres i nærværende regnskabsår.

## 2. Personaleomkostninger

Gaver 2015	3.300,00
Gaver 2016	3.300,00
Kørselsgodtgørelse	20.921,28
Kost og logi	9.548,00
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>37.069,28</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Renter Nordea Kredit	-97.087,400
Rente sælgerpantebrev	-3.327,98
Renter mellemfinansiering Dybkjærvej	0
Renter mellemfinansiering Randersvej	-17.922,78
Forholdsmæssig andel af stiftelsesomkostninger	-10.755,70
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-129.093,86</b>

#### 4. Materielle aktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	4.631.578
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.631.578</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.631.578</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen 30. september 2016 er købsprisen inkl. de direkte købsomkostninger anvendt. Årsagen er at der efter direktionens vurdering ikke eksisterer et likvidt marked for denne type investeringsejendom. Det noteres, at Nordeas vurderinger af ejendommene i store træk bekræfter værdien.

Baseret på driftsbudgetterne for 2017 kan det gennemsnitlige afkastkrav opgøres til 6,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6	6,5	7
Dagsværdi	5.017.543	4.631.578	4.300.751
Ændring i dagsværdi	385.965	_	-330.827