

DON Ejendomme ApS

Randersgade 40, 5 th
2100 København Ø

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

28/02/2019

Morten Damsø Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DON Ejendomme ApS
Randersgade 40, 5 th
2100 København Ø

e-mailadresse: hans@bendixbruun.dk

CVR-nr: 36892854

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Bankforbindelse

Nordea
Sankt Clemens Torv 2
2100 København Ø
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har, dags dato, behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. oktober - 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28/02/2019

Direktion

Hans Bruun Olesen

Martin Nielsen

Morten Damsø Pedersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt for det kommende regnskabsår jf. reglerne i årsregnskabsloven.

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 2017/2018 udviser et overskud på DKK 50.846, heraf værdireguleringer på DKK 0,0. Selskabets balance, pr. 30. september 2016, udviser en egenkapital på DKK 197.709.

Årets resultat og balance er påvirket af selskabets køb af ejendommen Randersvej 190, 8200 Aarhus N. I den forbindelse har der været en række ekstraordinære omkostninger.

Den underliggende drift har i regnskabsperioden udviklet sig som forventet.

Tomgangsprocenten er, på trods af stor udskiftning af lejere, i regnskabsperioden 1,2%, hvilket betegnes som meget tilfredsstillende i det nuværende marked. Tomgangsniveauet bekræfter ledelsen i, at prissætning og fleksibilitet gør lejemålene meget konkurrencedygtige.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs 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 2017/18 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 2018 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 ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 ejendommenes 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 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Nettoomsætning		656.327	440.804
Ejendomsomkostninger		-360.782	-200.655
Administrationsomkostninger		-21.419	-61.257
Bruttoresultat		274.126	178.892
Resultat af ordinær primær drift		274.126	178.892
Øvrige finansielle omkostninger		-223.280	-126.024
Ordinært resultat før skat		50.846	52.868
Skat af årets resultat		-30.599	-11.631
Årets resultat		20.247	41.237
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		20.247	41.237
I alt		20.247	41.237

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		6.887.306	4.631.578
Materielle aktiver i alt		6.887.306	4.631.578
Langfristede aktiver i alt		6.887.306	4.631.578
Andre tilgodehavender			15.386
Tilgodehavender i alt			15.386
Likvide beholdninger		23.573	618.038
Kortfristede aktiver i alt		23.573	633.424
Aktiver i alt		6.910.879	5.265.002

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		47.709	27.462
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt		197.709	177.462
Udskudt skat			0
Gæld til realkreditinstitutter		4.021.032	2.870.732
Gæld til banker		44.259	62.898
Ansvarlig lånekapital		1.998.000	
Langfristede forpligtelser i alt		6.063.291	2.933.630
Gæld til realkreditinstitutter		127.512	68.008
Gæld til banker		82.069	31.579
Skyldig selskabsskat		38.344	7.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		401.954	2.046.577
Kortfristede forpligtelser i alt		649.879	2.153.910
Forpligtelser i alt		6.713.170	5.087.540
Passiver i alt		6.910.879	5.265.002

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte	0