


D.T.L. Ejendomme ApS
Axeltorv 4
4700 Næstved
CVR-nr. 37162612

**Årsrapport 12.10.2015 -
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent



Navn: Jan Kløve Arpe

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2015/16	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

D.T.L. Ejendomme ApS

Axeltorv 4

4700 Næstved

CVR-nr.: 37162612

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 12.10.2015 - 31.12.2016

Direktion

Jan Kløve Arpe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kindhestegade 4-6

4700 Næstved

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12.10.2015 - 31.12.2016 for D.T.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 12.10.2015 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 12.10.2015 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29.05.2017

Direktion


Jan Kløve Arpe

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i D.T.L. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for D.T.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 12.10.2015 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 29.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 19,2 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.750.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.921.066
Personaleomkostninger	1	<u>(344.445)</u>
Driftsresultat		4.327.513
Andre finansielle indtægter	2	3.465
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(735.042)</u>
Resultat før skat		3.595.936
Skat af årets resultat	4	<u>(791.940)</u>
Årets resultat		<u>2.803.996</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>2.803.996</u>
		<u>2.803.996</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		19.236.000
Materielle anlægsaktiver	5	19.236.000
Andre tilgodehavender		174.608
Finansielle anlægsaktiver	6	174.608
Anlægsaktiver		19.410.608
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.151
Andre tilgodehavender		77.241
Periodeafgrænsningsposter		10.010
Tilgodehavender		98.402
Likvide beholdninger		291.703
Omsætningsaktiver		390.105
Aktiver		19.800.713

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		2.803.996
Egenkapital		2.853.996
Udskudt skat		643.000
Hensatte forpligtelser		643.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.929.915
Langfristede gældsforpligtelser		14.929.915
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		101.100
Deposita		305.441
Modtagne forudbetalinger fra kunder		356.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		242.202
Skyldig selskabsskat		148.940
Anden gæld		122.534
Kortfristede gældsforpligtelser		1.373.802
Gældsforpligtelser		16.303.717
Passiver		19.800.713
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	2.803.996	2.803.996
Egenkapital ultimo	50.000	2.803.996	2.853.996

Noter

	2015/16
	kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	337.643
Andre personaleomkostninger	<u>6.802</u>
	344.445
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>1</u>
	2015/16
	kr.
2. Andre finansielle indtægter	
Øvrige finansielle indtægter	<u>3.465</u>
	3.465
	2015/16
	kr.
3. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.383
Renteomkostninger i øvrigt	722.931
Øvrige finansielle omkostninger	<u>728</u>
	735.042
	2015/16
	kr.
4. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	148.940
Ændring af udskudt skat	<u>643.000</u>
	791.940

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>16.314.934</u>
Kostpris ultimo	<u>16.314.934</u>
Årets opskrivninger	<u>2.921.066</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.921.066</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.236.000</u>

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Slagelse på Vestsjælland.

Ejendommen har et samlet boligareal på 2.538 m² og er opdelt i ca. 30 boliglejemål. Ejendommen har herudover et enkelt erhvervslejemål på ca. 70m². Ejendommen er 100 % udlejet pr. 31.12.2016

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets udlejning af boliger baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private herunder ift. opsigelsesvarsel. Den årlige boligleje udgør ca. t.kr. 1.750 pr. 31.12.2016. Den årlige erhvervsleje udgør ca. t.kr. 150 pr. 31.12.2016.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og udgør ca. 5,5 %.

En øgning af afkastkrav med 0,5 % vil påvirke markedsværdien i nedadgående retning med ca. 1,6 mio. En reduktion af afkastkrav med 0,5 % vil påvirke markedsværdien i opadgående retning med ca. 1,9 mio

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>174.608</u>
Kostpris ultimo	<u>174.608</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>174.608</u>

Noter

Efter Boligreguleringsloven skal selskabet hvert år afsætte et beløb pr. m² bruttoetageareal på konti til brug for udvendig vedligeholdelse (§18 samt 18 b). Saldiene udgør ved årets udgang henholdsvis 0 kr. og 174.608 kr. Saldoen på 174.608 kr. jf. § 18 b er indbetalt på en bunden konto i Grundejernes Investeringsfond.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med D.T.L. ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, fra og med 12. oktober 2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på t.kr. 15.031 er sikret ved tinglyst pant t.kr. 16.482 i ejendommen. Ejendommens bogførte værdi udgør t.kr. 19.236 pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår og sammenligningstal foreligger derfor ikke.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets direkte omkostninger, der er medgået i til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.