

DON Opbevaring IVS

Randersgade 40, 5 th
2100 København Ø

Årsrapport
22. december 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 Opbevaring IVS

Randersgade 40, 5 th

2100 København Ø

e-mailadresse: d@don-ejendomme.dk

CVR-nr: 37323438

Regnskabsår: 22/12/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse

Nordea

Sankt Clemens Torv 2

8000 Aarhus C

DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af opbevaringsrum samt ejendomsdrift og administration anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et overskud på DKK 19 og selskabets balance, pr. 30. september 2016, udviser en egenkapital på DKK 20.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende, idet der lægges vægt på, at selskabet er i etableringsfasen. I 2017 forventes en stigning i indtægterne, idet der er indgået flere aftaler omkring udlejning og administration, som først får fuld effekt over det 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 regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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

Investerings ejendomme

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 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 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 22. dec 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning		29.990
Eksterne omkostninger		-17.382
Bruttoresultat		12.608
Personaleomkostninger		-12.583
Resultat af ordinær primær drift		25
Ordinært resultat før skat		25
Skat af årets resultat		-6
Årets resultat		19
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0
Overført resultat		19
I alt		19

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		46.432
Tilgodehavender i alt		46.432
Likvide beholdninger		258
Kortfristede aktiver i alt		46.690
Aktiver i alt		46.690

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		1
Andre reserver		0
Overført resultat		19
Egenkapital i alt		20
Skyldig selskabsskat		6
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..	1	46.664
Kortfristede forpligtelser i alt		46.670
Forpligtelser i alt		46.670
Passiver i alt		46.690

Egenkapitalopgørelse 22. dec 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1	0	0	0	1
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	19		0		19
Egenkapital, ultimo	20	0	0	0	20

Noter

1. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Indskud og depositum	48.383
Sælgerpantebrev	-
Lån Martin	-
Lån Hans Morten	-
Ansvarligt lån Smørgris APS	-
Ansvarligt lån Vejrhane APS	-
Anden gæld	48.383