

DG-Ejendomme ApS

Rødager Alle 131

2610 Rødovre

CVR-nr. 37384208

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2017

Jimmy Berger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for DG-Ejendomme 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 13. november 2017

Direktion

Jimmy Berger
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i DG-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DG-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brøndby, den 13. november 2017

ASSET Revision

Statsautoriseret Revisionsnanpartsselskab

CVR-nr. 34901694

Jan Rasmussen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DG-Ejendomme ApS Rødager Alle 131 2610 Rødovre
Telefon	70261060
E-mail	berger@glarmester.dk
CVR-nr.	37384208
Stiftelsesdato	20. januar 2016
Hjemsted	Rødovre
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Jimmy Berger, Direktør
Revisor	ASSET Revision Statsautoriseret Revisionsnanpartsselskab Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby CVR-nr.: 34901694

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom, samt heraf beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 1.440.312, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 6.239.226, og en egenkapital på kr. 1.286.477.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DG-Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme ændres fra kostpris til optages til dagsværdi jf. ÅRL § 38.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Dette betyder, at egenkapitalen primo er ændret fra -178 t.kr. til -154 t.kr., da afskrivninger på ejendommen er tilbageført.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investerings ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-75.215	-46.861
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.106.140	0
Driftsresultat		2.030.925	-46.861
Finansielle indtægter	1	2.243	979
Finansielle omkostninger	2	-186.614	-225.469
Resultat før skat		1.846.554	-271.351
Skat af årets resultat	3	-406.242	64.516
Årets resultat		1.440.312	-206.835
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.440.312	-206.835
Resultatdesponering		1.440.312	-206.835

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	5.600.000	3.446.460
Materielle anlægsaktiver		5.600.000	3.446.460
Anlægsaktiver		5.600.000	3.446.460
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		621.934	53.979
Udskudte skatteaktiver		0	64.516
Andre tilgodehavender		17.292	0
Tilgodehavender		639.226	118.495
Omsætningsaktiver		639.226	118.495
Aktiver		6.239.226	3.564.955

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overkurs ved emission	6	3.000	3.000
Overført resultat	7	1.233.477	-206.835
Egenkapital		1.286.477	-153.835
Hensættelser til udskudt skat		341.726	0
Hensatte forpligtelser		341.726	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.759.194	1.872.762
Gæld til banker		1.115.695	1.317.630
Langfristede gældsforpligtelser		3.874.889	3.190.392
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		247.000	95.734
Gæld til banker		442.134	46.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.000	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	355.073
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	23.876
Kortfristede gældsforpligtelser		736.134	528.398
Gældsforpligtelser		4.611.023	3.718.790
Passiver		6.239.226	3.564.955
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2016/17	2016
Andre finansielle indtægter	2.243	979
	2.243	979

2. Finansielle omkostninger

	2016/17	2016
Andre finansielle omkostninger	186.614	225.469
	186.614	225.469

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2016
Regulering af udskudt skat	406.242	-64.516
	406.242	-64.516

4. Grunde og bygninger

	2017	2016
Kostpris primo	3.446.460	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	47.400	3.446.460
Kostpris ultimo	3.493.860	3.446.460
Årets opskrivninger	2.106.140	0
Opskrivninger ultimo	2.106.140	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.600.000	3.446.460

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør 2.700 t.kr.

5. Virksomhedskapital

	2017	2016
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

6. Overkurs ved emission

	2017	2016
Saldo primo	3.000	3.000
Saldo ultimo	3.000	3.000

Noter

7. Overført resultat

	2017	2016
Saldo primo	-228.739	0
Korrektion primo	21.904	0
Årets tilgang	1.440.312	-206.835
Saldo ultimo	1.233.477	-206.835

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Berger-Berger Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets kreditinstitutter har pant i selskabets ejendom for i alt 4.503 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi udgør 5.600 t.kr.