

## Den Gamle Dommergaard ApS

Skolegade 24  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 38 26 92 40

### Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2018



---

Morten Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 20. december 2016 - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. december 2016 - 31. december 2017 for Den Gamle Dommergaard 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2016 - 31. december 2017.


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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 5. februar 2018

**Direktion**

  
Morten Jensen  
direktør

  
Morten Døbel Ammentorp  
direktør

  
Lone Rømø  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Den Gamle Dommergaard ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Den Gamle Dommergaard ApS for regnskabsåret 20. december 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 5. februar 2018

### **ØERNES REVISION**

**Registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37 12 19 24



Pernille Sørensen

Registreret revisor

FSR Danske revisorer

MNE-nr. 16724

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Den Gamle Dommergaard ApS  
Skolegade 24  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 38 26 92 40

Regnskabsperiode: 20. december 2016 - 31. december 2017  
Stiftet: 20. december 2016

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

**Direktion**

Morten Jensen, direktør  
Morten Dobel Ammentorp, direktør  
Lone Rømø, direktør

**Revisor**

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Nordea  
Slotsgade 1 - 3  
4800 Nykøbing F.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at købe, drive og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 235.823, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 295.823.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Gamle Dommergaard ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendommene 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.lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 20. december 2016 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>473.685</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-980
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>472.705</b>
Finansielle omkostninger		-170.112
<b>Resultat før skat</b>		<b>302.593</b>
Skat af årets resultat		-66.770
<b>Årets resultat</b>		<b><u>235.823</u></b>
Foreslået udbytte		235.823
		<b><u>235.823</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	1	<u>6.196.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.196.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.196.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender		<u>111.094</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>111.094</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>321.051</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>432.145</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.628.145</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		60.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		235.823
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u>295.823</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Pengeinstitutter		1.422.355
Gæld til realkreditinstitutter		3.708.046
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u>5.730.401</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	100.122
Selskabsskat		66.770
Anden gæld		435.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>601.921</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.332.322</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>6.628.145</u>
Eventualposter m.v.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 20. december 2016	0
Tilgang i årets løb	6.196.980
Kostpris 31. december 2017	<u>6.196.980</u>
Værdireguleringer 20. december 2016	0
Årets værdireguleringer	-980
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-980</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>6.196.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 2 kontorejendomme beliggende i Nykøbing F. og Nakskov. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter med en resterende løbetid på henholdsvis 10 år og 26 år. Den årlige leje udgør kr. 658.000.

Afkastkravet udgør 8% for ejendommen i Nykøbing F. og 10% for ejendommen i Nakskov pr. 31/12 2017.

Ejendommen i Nykøbing F. er værdiansat til kr. 5.443.000 og ejendommen i Nakskov er værdiansat til kr. 753.000.

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

## Noter

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 20. december 2016	60.000	0	60.000
Årets resultat	0	235.823	235.823
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>60.000</b>	<b>235.823</b>	<b>295.823</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20. december 2016	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	0	1.490.495	68.140	1.112.898
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.740.028	31.982	3.251.278
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	600.000	0	120.000
	<b>0</b>	<b>5.830.523</b>	<b>100.122</b>	<b>4.484.176</b>

### 4 Eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på kr. 216.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.740.028 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 6.196.000.

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebreve for i alt kr. 20.000 i ovenstående grunde og bygninger.