



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

DITLEV & STORGAARD EJENDOMME APS

BILSTRUPPARKEN 67, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

4. APRIL - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2018

Søren Peter Ditlevsen

CVR-NR. 38 55 52 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 4. april - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ditlev & Storgaard Ejendomme ApS Bilstrupparken 67 7800 Skive |
| | CVR-nr.: 38 55 52 35 Stiftet: 4. april 2017 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 4. april - 31. december |
| Bestyrelse | Hanne Schmidt Pedersen Søren Peter Ditlevsen Christian Storgaard Pedersen |
| Direktion | Søren Peter Ditlevsen Christian Storgaard Pedersen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive |
| Pengeinstitut | Danske Bank, Erhvervscenter Aarhus Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C |
| Advokat | Advokatfirmaet Jeppe L. Jepsen Tinggade 3 7800 Skive |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. april - 31. december 2017 for Ditlev & Storgaard 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. april - 31. december 2017.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 5. februar 2018

Direktion:

Søren Peter Ditlevsen

Christian Storgaard Pedersen

Bestyrelse:

Hanne Schmidt Pedersen

Søren Peter Ditlevsen

Christian Storgaard Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ditlev & Storgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ditlev & Storgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 4. april - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Skive, den 5. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 4. APRIL - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. |
|---|------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 35.931 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 645.890 |
| DRIFTSRESULTAT | | 681.821 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -32.934 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 648.887 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -142.754 |
| ÅRETS RESULTAT | | 506.133 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | 506.133 |
| I ALT | | 506.133 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. |
|---|----------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 1.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 1.500.000 |
| Andre værdipapirer..... | | 70.000 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 70.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.570.000 |
| Likvide beholdninger..... | | 54.587 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 54.587 |
| AKTIVER..... | | 1.624.587 |
| PASSIVER | | |
| Anpartskapital..... | | 100.000 |
| Overført overskud..... | | 506.133 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 606.133 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 136.528 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 136.528 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 808.091 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 808.091 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 27.850 |
| Selskabsskat..... | | 6.226 |
| Anden gæld..... | | 39.759 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 73.835 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 881.926 |
| PASSIVER..... | | 1.624.587 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 7 | |

NOTER

| | 2017 kr. | Note | |
|---|----------------------------|----------------------|----------------|
| Personaleomkostninger | | 1 | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 | | | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 6.226 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 136.528 | | |
| | 142.754 | | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 3 | |
| | Investerings- ejendomme | | |
| Tilgang..... | 854.110 | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 854.110 | | |
| Årets opskrivninger..... | 645.890 | | |
| Opskrivninger 31. december 2017..... | 645.890 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 1.500.000 | | |
| | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | 4 | |
| | Andre værdipapirer | | |
| Tilgang..... | 70.000 | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 70.000 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 70.000 | | |
| | | | |
| Egenkapital | | 5 | |
| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 4. april 2017..... | 100.000 | 0 | 100.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 506.133 | 506.133 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 100.000 | 506.133 | 606.133 |

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------|----------------|---------------|----------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 6 |
| | 4/4 2017 | 31/12 2017 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 0 | 835.941 | 27.850 | 696.186 | |
| | 0 | 835.941 | 27.850 | 696.186 | |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 835.941 kr. er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.500.000 kr.

Til sikkerhed for udgifter til Ejerforeningen, er der givet pant på 30.000 kr. i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.500.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ditlev & Storgaard Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspolition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.