
DN Ejendomme ApS

Klintvej 68B, 4500 Nykøbing Sj.

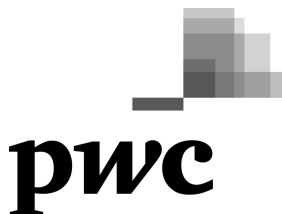
Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 2/4 - 1/4)

CVR-nr. 70 17 08 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/8 2017

Filip Dyvekær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. april - 1. april 5

Balance 1. april 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 for DN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 31. august 2017

Direktion

Lars Nybjerg

Bestyrelse

Lars Nybjerg

Filip Erik Holm Dyvekær

Kåre Bo Holm Dyvekær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i DN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem 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 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.

Hillerød, den 31. august 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

DN Ejendomme ApS
Klintvej 68B
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nr.: 70 17 08 17
Regnskabsperiode: 2. april - 1. april
Hjemstedskommune: Odsherred Kommune

Bestyrelse

Lars Nybjerg
Filip Erik Holm Dyvekær
Kåre Bo Holm Dyvekær

Direktion

Lars Nybjerg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 508.799, og selskabets balance pr. 1. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.923.401.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien vil være påvirket af markedsudviklingen.

Der er herudover ingen væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af årsregnskabs poster.

Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis i det selskabets ejendomme nu måles til dagsværdi. Måling til dagsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle status.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med kr. 610.959 og kr. 476.548 efter skat. Det har herudover positivt påvirket virksomhedens anlægsaktiver med kr. 610.959 og den samlede balancesum med kr. 610.959. Egenkapitalen er positivt påvirket med kr. 476.548.

Sammenligningstallene for 2015/16 er tilpasset.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen modtaget kr. 7.000.000 i koncerntilskud fra selskabets moderselskab. Selskabet har den 28/6 2017 foretaget ekstraordinær udlodning med kr. 7.022.600.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		556.998	1.468.852
Andre driftsomkostninger		0	-50.000
Resultat før finansielle poster		556.998	1.418.852
Finansielle indtægter	2	470.798	21.619
Finansielle omkostninger	3	-832.733	-826.569
Resultat før skat		195.063	613.902
Skat af årets resultat	4	313.736	-40.820
Årets resultat		508.799	573.082

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	508.799	573.082
	508.799	573.082
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb	7.022.600	0

Balance 1. april

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme	6	30.180.052	38.185.221
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		30.180.052	38.185.221
Anlægsaktiver		30.180.052	38.185.221
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.488	0
Andre tilgodehavender		24.248	74.191
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	6.864.607	0
Periodeafgrænsningsposter		60.412	58.993
Tilgodehavender		6.976.755	133.184
Likvide beholdninger		46.184	0
Omsætningsaktiver		7.022.939	133.184
Aktiver		37.202.991	38.318.405

Balance 1. april

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.723.401	1.214.601
Egenkapital	8	1.923.401	1.414.601
Hensættelse til udskudt skat		1.762.543	2.329.763
Hensatte forpligtelser		1.762.543	2.329.763
Gæld til realkreditinstitutter		17.803.512	18.450.999
Kreditinstitutter		0	8.002.367
Deposita		155.428	151.828
Langfristede gældsforpligtelser	9	17.958.940	26.605.194
Gæld til realkreditinstitutter	9	649.465	510.726
Kreditinstitutter	9	7.289.534	295.370
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.281	45.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.176.680	4.194.214
Selskabsskat		253.484	0
Anden gæld		3.116.644	2.923.356
Periodeafgrænsningsposter		27.019	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.558.107	7.968.847
Gældsforpligtelser		33.517.047	34.574.041
Passiver		37.202.991	38.318.405
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.635.169	-662.940
Salg af investeringsejendomme	130.000	0
Indregnet under bruttofortjeneste	-1.505.169	-662.940
 2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	366.107	0
Vautakursgevinster	104.691	21.619
	470.798	21.619
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	124.382	155.212
Renteomkostninger associerede virksomheder	47.516	0
Andre finansielle omkostninger	660.835	671.357
	832.733	826.569
 4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	253.484	40.820
Årets udskudte skat	-567.220	0
	-313.736	40.820

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 2. april	22.600
Kostpris 1. april	22.600
Ned- og afskrivninger 2. april	22.600
Ned- og afskrivninger 1. april	22.600
Regnskabsmæssig værdi 1. april	0

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 2. april	40.476.627
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Afgang i årets løb	-9.197.419
Kostpris 1. april	31.279.208
Værdireguleringer 2. april	-2.291.406
Årets værdireguleringer	-1.635.169
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	2.827.419
Værdireguleringer 1. april	-1.099.156
Regnskabsmæssig værdi 1. april	30.180.052

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Erhvervsejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 2 år på 2.265 t.kr. forventes at kunne fastholdes, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,5 %, svarende til det generelle afkastkrav for erhvervsejendomme i nordvestsjælland. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på $(100/7,5\%) = 13,33 \cdot 2.265$ t.kr eller 30.180 t.kr.

7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	6.864.607
Lån tilbagebetalt i året	0
Årets tilskrevne rente	366.107
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,05%

Lånet er indfriet ved udlodning den 28. juni 2017 til selskabets hovedanpartshaver.

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 2. april	200.000	4.206.220	-2.991.618	1.414.602
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-4.206.220	4.206.220	0
Korrigeret egenkapital 2. april	200.000	0	1.214.602	1.414.602
Årets resultat	0	0	508.799	508.799
Egenkapital 1. april	200.000	0	1.723.401	1.923.401

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	17.803.512	18.450.999
Langfristet del	17.803.512	18.450.999
Inden for 1 år	649.465	510.726
	18.452.977	18.961.725
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	8.002.367
Langfristet del	0	8.002.367
Inden for 1 år	7.289.534	295.370
	7.289.534	8.297.737
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	155.428	151.828
Langfristet del	155.428	151.828
Inden for 1 år	0	0
	155.428	151.828

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>30.180.052</u>	<u>31.815.222</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 2.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>10.906.667</u>	<u>8.297.737</u>

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dyvekær Nybjerg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DN Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis på ejendomme:

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af ejendomme fra kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger til dagsværdi.

Ændringen sker for at vise et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med kr. 610.959 og kr. 476.548 efter skat. Det har herudover positivt påvirket virksomhedens anlægsaktiver med kr. 610.959 og den samlede balancesum med kr. 610.959. Egenkapitalen er positivt påvirket med kr. 476.548.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkost-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidpunktet og periodiseres så indtægten svarer til indkomståret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte ejendomsudgifter og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdi 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af anerkendt afkastmodel, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af beregnede skyldige renteudgifter.