

DN EJENDOMME ApS

GI Nykøbingvej 179
4573 Højby

Årsrapport
2. april 2015 - 1. april 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/09/2016

Lars Nybjerg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DN EJENDOMME ApS
Gl Nykøbingvej 179
4573 Højby

CVR-nr: 70170817
Regnskabsår: 02/04/2015 - 01/04/2016

Revisor CENTRUM REVISION ODSHERRED APS REGISTREREDE REVISORER
Klintevej 33
4500 Nykøbing Sj
DK Danmark
CVR-nr: 89886112
P-enhed: 1003631466

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato aflagt årsrapporten 2015/2016 for DN Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 18/08/2016

Direktion

Lars Nybjerg

Bestyrelse

Lars Nybjerg

Filip Erik Holm Dyvekær

Kåre Bo Holm Dyvekær

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På den ordinære generalforsamling vil det blive besluttet, at regnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal undergives revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i DN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for selskabet for perioden 2. april 2015 - 1. april 2016 på grundlag af virksomhedens 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 med 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 etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance 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.

Nykøbing Sj., 18/08/2016

Jørgen Egeskov
registreret revisor
CENTRUM REVISION ODSHERRED APS REGISTREREDE REVISORER
CVR: 89886112

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsårets løb fusioneret med Kandestedvej 201 ApS, hvilket er bevirket en væsentlig reduktion af egenkapitalen. Endvidere er der foretaget en nettoopskrivning af ejendomme, således at egenkapitalen herefter er ca. 1 million kr. lavere.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser, der har indvirket nævneværdigt på selskabets økonomiske stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Regnskabsprincipper

Selskabet har i årets løb fusioneret med Kandestedvej 201 ApS. Som følge heraf er sammenligningstallene ændret.

Der er foretaget opskrivning af ejendommene med kr. 5.392.603. Efter fradrag af udskudt skat kr. 1.186.373 er balancen blevet påvirket med kr. 4.206.230.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet og periodiseres så indtægten svarer til indkomstperioden. Udgifter vedrører direkte ejendomsudgifter og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er opskrevet til tilnærmet dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Dagsværdien er beregnet på grundlag af afkastmodel og antages ikke at medføre usikkerheder i årsrapporten.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger i det omfang, at disse omkostninger er af væsentlig størrelse. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2. apr 2015 - 1. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		2.384.927	2.306.339
Andre eksterne omkostninger		-86.818	-33.349
Ejendomsomkostninger		-166.317	-401.503
Bruttoresultat		2.131.792	1.871.487
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.273.899	-496.563
Resultat af ordinær primær drift		857.893	1.374.924
Andre finansielle indtægter		21.619	8.067
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-155.212	-150.310
Andre finansielle omkostninger		-671.356	-850.276
Ordinært resultat før skat		52.944	382.405
Ekstraordinære omkostninger	1	-50.000	-127.043
Skat af årets resultat		-40.820	-82.140
Årets resultat		-37.876	173.222
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-37.876	173.222
I alt		-37.876	173.222

Balance 1. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		38.185.221	34.623.262
Materielle anlægsaktiver i alt		38.185.221	34.623.262
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			1
Anlægsaktiver i alt		38.185.221	34.623.263
Andre tilgodehavender		74.191	46.761
Periodeafgrænsningsposter		58.993	57.229
Tilgodehavender i alt		133.184	103.990
Omsætningsaktiver i alt		133.184	103.990
Aktiver i alt		38.318.405	34.727.253

Balance 1. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	325.000
Reserve for opskrivninger		4.206.230	
Overført resultat		-2.991.629	-2.513.257
Egenkapital i alt		1.414.601	-2.188.257
Hensættelse til udskudt skat		2.329.763	1.270.434
Hensatte forpligtelser i alt		2.329.763	1.270.434
Gæld til realkreditinstitutter		18.450.999	18.963.936
Gæld til banker		8.002.367	8.583.202
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	26.453.366	27.547.138
Gæld til realkreditinstitutter		510.726	499.793
Gæld til banker		295.370	297.806
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.194.214	3.889.472
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.753.667	3.015.589
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		338.892	355.347
Periodeafgrænsningsposter		27.806	39.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.120.675	8.097.938
Gældsforpligtelser i alt		34.574.041	35.645.076
Passiver i alt		38.318.405	34.727.253

Noter

1. Ekstraordinære omkostninger

Udgifter vedr. skattesag

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	18.961.725	510.726	18.450.999	14.605.716
Kreditinstitutter	8.297.737	295.370	8.002.367	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	27.259.462	806.096	26.453.366	14.605.716

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig pensions-, kautions-, eller andre økonomiske forpligtelser, som ikke fremgår af balancen eller de øvrige noter til regnskabet.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen Siriusvej er tinglyst pantebrev til BRF på kr. 5.450.000 og ejerpantebreve på ialt kr. 2.975.000, som ligger til sikkerhed for mellemværender med Jyske Bank.

I ejendommen Nordlysvej er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 2.832.000 og Nykredit på kr. 2.613.000.

I ejendommen Algade 25 er tinglyst ejerpantebrev på kr. 5.400.000, som ligger til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank og pantebrev til Nykredit på kr. 11.014.000.

I ejendommen Kandestedvej er tinglyst ejerpantebrev på kr. 6.300.000, som ligger til sikkerhed med mellemværende med Jyske Bank.

5. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Hensættelsen vedrører ejendomme.

