

Dega Ejendomsservice ApS
Rådhusgade 14
4990 Sakskøbing

CVR-nummer 70 84 94 10

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11/3 2016

Michael Sømod
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Dega Ejendomsservice ApS
Rådhusgade 14
4990 Saksøbing

Hjemstedskommune:	Guldborgsund
CVR-nummer:	70 84 94 10
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne er drift og udlejning af selskabets investeringsejendomme samt udførelse af maler- og entreprisarbejde.

Direktion

Michael Sømod

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Dega Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, 29. februar 2016

Direktionen:

Michael Sømod

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dega Ejendomsservice ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Dega Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 29. februar 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


Ewe Britt Bunsøvs Brøns

Partner, registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Indtægtskriterier

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige nettoomsætning, der indregnes i resultatopgørelse indeholder indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser. Øvrig nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter og øvrig nettoomsætning fratrukket vareforbrug, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraxis

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 - 5 år

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte investeringsejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

De anvendte diskonteringsfaktorer er fastsat som et vejte gennemsnit af diskonteringsfaktorer for alle selskabets investeringsejendomme, og baseret på selskabets krav til forrentning af den enkelte investeringsejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommenes driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris, som omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	2.940.065	3.127
1	Personaleomkostninger	-664.384	-813
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-280.986	-229
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-27.985	-28
	Resultat før finansielle poster	1.966.710	2.057
	Finansielle indtægter	576	20
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-15.987	0
	Finansielle omkostninger	-520.466	-560
	Resultat før skat	1.430.833	1.517
2	Skat af årets resultat	-433.767	-370
	Årets resultat	997.066	1.147
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	1.500.000	1.000
	Overført resultat	-502.934	147
	Resultatdisponering i alt	997.066	1.147

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	41.832.000	42.272
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.970	91
	Materielle anlægsaktiver	41.894.970	42.363
	Deposita	20.400	20
	Finansielle anlægsaktiver	20.400	20
	Anlægsaktiver i alt	41.915.370	42.383
	Råvarer og hjælpematerialer	29.395	44
	Varebeholdninger	29.395	44
	Igangværende arbejder for fremmed regning	50.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.601	0
	Tilgodehavender	65.601	0
	Likvide beholdninger	1.068.612	93
	Omsætningsaktiver i alt	1.163.608	137
	Aktiver i alt	43.078.978	42.521

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	2.651.000	2.651
	Overført resultat	7.118.852	7.622
	Foreslået udbytte	1.500.000	1.000
3	Egenkapital i alt	11.269.852	11.273
	Hensættelser til udskudt skat	699.497	596
	Hensatte forpligtelser	699.497	596
	Gæld til realkreditinstitutter	27.040.749	28.444
4	Langfristede gældsforpligtelser	27.040.749	28.444
	Gæld til realkreditinstitutter	1.032.855	870
	Indvendig vedligeholdelse	0	0
	Forudmodtaget husleje og deposita	1.096.002	1.034
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.897	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	740.896	138
	Anden gæld	1.099.231	142
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.068.880	2.207
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	31.809.126	31.248
	Passiver i alt	43.078.978	42.521
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014		
	DKK		1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	590.649		716	
	Andre omkostninger til social sikring	73.735		97	
	Personaleomkostninger i alt	664.384		813	
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	330.649		343	
	Regulering af udskudt skat	103.118		27	
	Skat af årets resultat i alt	433.767		370	
3	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	2.651	7.622	1.000	11.273
	Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
	Årets resultat	0	-503	1.500	997
	Egenkapital ultimo	2.651	7.119	1.500	11.270
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
	Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.				
4	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		22.351.088	23.785	
5	Hovedaktivitet				
	Selskabets formål er ifølge vedtægterne er drift og udlejning af selskabets investeringsejendomme samt udførelse af maler- og entreprisarbejde.				
6	Eventualforpligtelser				
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Cega Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatte på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelser, der er opgjort til DKK 40.800 og har en resterende løbetid på 6 måneder.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med real- og kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom DKK 35.421.924.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 8.394.551, hvoraf DKK 5.675.195 er i egen behold.

Nominel restgæld udgør i alt DKK 27.945.582 og investeringsejendomme indgår i årsregnskabet med DKK 41.832.000.