

Ejendomsselskabet DH ApS
CVR-nr. 32662374
Markedsvej 6 A
9600 Aars

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.12.2015

Dirigent

Navn: Michael Graves Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014/15	9
Balance pr. 30.06.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet DH ApS
Markedsvej 6 A
9600 Aars

CVR-nr.: 32662374
Hjemsted: Registreret i Vesthimmerland
Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen
Michael Graves Kristensen
Kim Bonde Samuelson

Direktion

Peder Rauff Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 for Ejendomsselskabet DH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 14.12.2015

Direktion

Peder Rauff Hansen

Bestyrelse

Jacob Jørgen Kjær Larsen

Michael Graves Kristensen

Kim Bonde Samuelson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet DH ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet DH ApS for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysninger i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets grunde og bygninger til salg indregnet under varelager.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at nuværende kreditfaciliteter opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og forventer at der opnås en løsning herpå. Se endvidere beskrivelse i årsrapportens note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 14.12.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

Chris Bay Bindslev
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme samt private lejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 35 t.kr. hvilket af ledelsen anses som et tilfredsstillende resultat.

Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 30.06.2015 samt den økonomiske udvikling i regnskabsåret henvises i øvrigt til årsrapporten.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommen kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

Der er bortset herfra ikke konstateret usikkerheder ved indregning og måling.

Forventet udvikling

En af ejendommene er sat til salg, og ledelsen forventer ved salgene at kunne realisere et mindre overskud. Ejendommen har været til salg igennem flere år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og varebeholdninger, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, , nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og bygninger bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger til forventet nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi på balancedagen. Kursreguleringen føres under de finansielle poster i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		77.005	(74.973)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.861.854)
Driftsresultat		77.005	(1.936.827)
Andre finansielle indtægter		0	482
Andre finansielle omkostninger		(42.139)	(145.922)
Årets resultat		34.866	(2.082.267)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.866	(2.082.267)
		34.866	(2.082.267)

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsejendomme		2.649.200	2.649.200
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.649.200</u>	<u>2.649.200</u>
 Anlægsaktiver		 <u>2.649.200</u>	 <u>2.649.200</u>
 Fremstillede varer og handelsvarer		470.000	470.000
Varebeholdninger		<u>470.000</u>	<u>470.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.313	0
Andre tilgodehavender		75.000	109.720
Periodeafgrænsningsposter		2.818	1.680
Tilgodehavender		<u>94.131</u>	<u>111.400</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>564.131</u>	 <u>581.400</u>
 Aktiver		 <u><u>3.213.331</u></u>	 <u><u>3.230.600</u></u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.957.416)</u>	<u>(1.992.282)</u>
Egenkapital		<u>(1.832.416)</u>	<u>(1.867.282)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.654.052	1.767.428
Anden gæld		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.734.052</u>	<u>1.847.428</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	116.900	115.153
Bankgæld		3.154.127	3.004.058
Anden gæld		<u>40.668</u>	<u>131.243</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.311.695</u>	<u>3.250.454</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.045.747</u>	<u>5.097.882</u>
Passiver		<u>3.213.331</u>	<u>3.230.600</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.992.282)	(1.867.282)
Årets resultat	0	34.866	34.866
Egenkapital ultimo	125.000	(1.957.416)	(1.832.416)

Noter

1. Going concern

Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift at kreditfaciliteterne opretholdes og udvides i takt med behovet herfor. Selskabets ledelse er i dialog med pengeinstituttet herom, og det forventes at der opnås en tilfredsstillende løsning herpå, som sikrer selskabets fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger til salg indregnet under varebeholdninger er indregnet til forventet salgsværdi. Grundet det nuværende ejendomsmarked er der usikkerhed omkring den indregnede værdi. Selskabets ledelse forventer at ejendommen kan sælges på et prisniveau, der svarer til det i årsrapporten indregnede.

	Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.511.054
Kostpris ultimo	4.511.054
Af- og nedskrivninger primo	(1.861.854)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.861.854)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.649.200

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8 % pr. 30.06.2015 (7,5 % pr. 30.06.2014). En ændring af afkastkravet med 0,5 % - point vil ændre den samlede dagsværdi med 82 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Anparter	20	6.250,00	125.000
	20		125.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2014/15 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	115.153	116.900	1.654.052	1.236.555
Anden gæld	0	0	80.000	80.000
	115.153	116.900	1.734.052	1.316.555

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.800 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.119.200 kr.