CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Dorff Ejendomme A/S

Stamholmen 91, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 13 88 72 33

Årsrapport

1. september 2014 - 31. august 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18 / 2 2016 .

Rita Dorff

Rita Dorff
Dirigent

Christensen Kjærulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. september 2014 - 31. august 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015 for Dorff Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. januar 2016

Direktion

Rita Lise Dorff Christiansen

Bestyrelse

Kjeld Dorff Christiansen
formand

Rita Lisa Dorff Christiansen

Nicolas Dorff Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Dorff Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dorff Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. januar 2016

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Brian Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dorff Ejendomme A/S Stamholmen 91 2650 Hvidovre	
	CVR-nr.:	13 88 72 33
	Hjemsted:	Hvidovre
	Regnskabsår:	1. september - 31. august 26. regnskabsår
Bestyrelse	Kjeld Dorff Christiansen, formand Rita Lisa Dorff Christiansen Nicolas Dorff Christiansen	
Direktion	Rita Lise Dorff Christiansen	
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab	
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 2. September 1989 A/S	
Dattervirksomhed	Michelsen Chocolate A/S, Hvidovre	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 599.409 mod 551.140 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.315.852 mod -2.275.352 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabet forventer på sigt at kunne reetablere kapitalen ved løbende indtjening samt ved værdistigning på investeringsejendom.

Selskabets ultimative ejer, Rita Lisa Christiansen, har et tilgodehavende i selskabet udgørende t.kr. 8.950. Rita Lisa Christiansen vil ikke kræve den gæld indfriet i regnskabsåret 2014/2015, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt efter going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

Note		2014/15	2013/14
	Bruttofortjeneste	**599.409**	**551.140**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	86.154	-2.500.000
	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	16.667	-400.000
	Driftsresultat	**702.230**	**-2.348.860**
	Andre finansielle indtægter	910.586	0
2	Andre finansielle omkostninger	-374.631	-405.048
	Resultat før skat	**1.238.185**	**-2.753.908**
	Skat af årets resultat	77.667	478.556
	Årets resultat	**1.315.852**	**-2.275.352**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.315.852	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-2.275.352
	Disponeret i alt	**1.315.852**	**-2.275.352**

Balance 31. august

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	583.334	1.566.667
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	583.334	1.566.667
4	Investeringsejendomme	10.086.154	10.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.086.154	10.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**10.669.488**	**11.566.667**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.485	0
	Andre tilgodehavender	496.368	26.368
	Periodeafgrænsningsposter	83.201	83.100
	Tilgodehavender i alt	628.054	109.468
	Likvide beholdninger	116.234	58.762
	Omsætningsaktiver i alt	**744.288**	**168.230**
	Aktiver i alt	**11.413.776**	**11.734.897**

Balance 31. august

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	-6.549.012	-7.864.865
	Egenkapital i alt	**-6.049.012**	**-7.364.865**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.465.458	1.543.125
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.465.458**	**1.543.125**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.271.149	5.674.652
	Deposita	1.000.000	1.000.000
	Anden langfristet gæld	8.947.671	8.525.724
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.218.820	15.200.376
	Kortfristet del af langfristet gæld	405.073	395.919
	Anden gæld	290.236	1.877.242
	Periodeafgrænsningsposter	83.201	83.100
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	778.510	2.356.261
	Gældsforpligtelser i alt	**15.997.330**	**17.556.637**
	Passiver i alt	**11.413.776**	**11.734.897**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ultimative ejer, Rita Lisa Christiansen, har et tilgodehavende i selskabet udgørende T.DKK 8.948. Rita Lisa Christiansen vil ikke kræve den gæld indfriet i regnskabsåret 2014/2015, hvorfor selskabets årsrapport er aflagt efter going concern.

	2014/15	2013/14
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	374.631	405.048
	374.631	**405.048**

	31/8 2015	31/8 2014
3. Rettigheder		
Kostpris 1. september 2014	2.000.000	2.000.000
Afgang i årets løb	-1.000.000	0
Kostpris 31. august 2015	**1.000.000**	**2.000.000**
Af- og nedskrivninger 1. september 2014	-433.333	-466.666
Årets afskrivninger	-350.000	33.333
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	366.667	0
Af- og nedskrivninger 31. august 2015	**-416.666**	**-433.333**
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2015	**583.334**	**1.566.667**

		31/8 2015	31/8 2014
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. september 2014	12.500.000	12.500.000
	Kostpris 31. august 2015	**12.500.000**	**12.500.000**
	Regulering til dagsværdi 1. september 2014	-2.500.000	0
	Årets regulering til dagsværdi	86.154	-2.500.000
	Regulering til dagsværdi 31. august 2015	**-2.413.846**	**-2.500.000**
	Regnskabsmæssig værdi 31. august 2015	**10.086.154**	**10.000.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	6,5

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

		31/8 2015	31/8 2014
5.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. september 2014	556.588	556.588
	Kostpris 31. august 2015	**556.588**	**556.588**
	Opskrivninger 1. september 2014	-556.588	-556.588
	Nedskrivninger 31. august 2015	**-556.588**	**-556.588**
	Regnskabsmæssig værdi 31. august 2015	**0**	**0**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Dorff Ejendomme A/S
Michelsen Chocolate A/S, Hvidovre	100 %	-11.250	-6.250	0
		-11.250	**-6.250**	**0**

		31/8 2015	31/8 2014
6.	**Aktiekapital**		
	Aktiekapital 1. september 2014	500.000	500.000
		500.000	**500.000**

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. september 2014	-7.864.864	-5.589.513
	Årets overførte overskud eller underskud	1.315.852	-2.275.352
		-6.549.012	**-7.864.865**

	31/8 2015	31/8 2014

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/8 2015	Gæld i alt 31/8 2014
Gæld til realkreditinstitutter	405.073	3.578.639	5.676.222	6.070.571
Deposita	0	0	1.000.000	1.000.000
	405.073	**3.578.639**	**6.676.222**	**7.070.571**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.676.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2015 udgør 10.086 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 2. september 1989 A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dorff Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen 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

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over 5 år.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dorff Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.