

Dan Ejendomsbyg A/S

CVR-nr. 10 20 56 70

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.15

Søren Bendixen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Dan Ejendomsbyg A/S
De Conincks Vej 11
2840 Holte
Telefon: 45 46 13 33

Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 10 20 56 70
Stiftet: 22. februar 1986
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Janne Anette Mikkelsen, formand
Søren Bendixen
Henning Bendixen

Direktion

Søren Bendixen

Modervirksomhed

Kotillon A/S, Rudersdal

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Dan Ejendomsbyg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30. juni 2015

Direktionen

Søren Bendixen

Bestyrelsen

Janne Anette Mikkelsen
Formand

Søren Bendixen

Henning Bendixen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Dan Ejendomsbyg A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Dan Ejendomsbyg A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. juni 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse af nybyggeri og væsentlige ombygninger i både egen som i fremmed regning.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -932.636 mod t.DKK 2 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.954.559.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2014 DKK	2013 t.DKK
	Bruttotab	-866.016	140
1	Personaleomkostninger	-280.948	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	-1.146.964	140
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.840	-27
	Resultat af primær drift	-1.177.804	113
2	Andre finansielle indtægter	8.308	24
3	Andre finansielle omkostninger	-54.150	-149
	Finansielle poster i alt	-45.842	-125
	Resultat før skat	-1.223.646	-12
4	Skat af årets resultat	291.010	14
	Årets resultat	-932.636	2

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.100
Overført resultat	-932.636	-2.098
I alt	-932.636	2

Note	AKTIVER	
	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.198 81
5	Materielle anlægsaktiver i alt	73.198 81
	Anlægsaktiver i alt	73.198 81
	Varer under fremstilling	3.363.728 8.666
6	Varebeholdninger i alt	3.363.728 8.666
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	230.290 251
7	Igangværende arbejder for fremmed regning	0 110
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0 6
	Andre tilgodehavender	3.091.530 310
	Periodeafgrænsningsposter	505.186 0
8	Tilgodehavender i alt	3.827.006 677
	Likvide beholdninger	236.441 631
	Omsætningsaktiver i alt	7.427.175 9.974
	Aktiver i alt	7.500.373 10.055

PASSIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	765.000	2.265
	Overført resultat	689.559	122
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.100
9	Egenkapital i alt	1.954.559	4.987
	Hensættelser til udskudt skat	238.004	741
	Hensatte forpligtelser i alt	238.004	741
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	333.812	89
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.225.171	3.876
	Selskabsskat	211.596	162
	Anden gæld	537.231	200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.307.810	4.327
	Gældsforpligtelser i alt	5.307.810	4.327
	Passiver i alt	7.500.373	10.055

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder avancer ved salg af ejendomme m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og igangværende byggeri samt ejendomme til salg. Varebeholdninger er værdiansat til kostpris med tillæg af opskrivninger, dog maksimalt til genansaffelsesværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2014	2013
	DKK	t.DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	160.000	0
Personaleomkostninger i øvrigt	120.948	0
I alt	280.948	0

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20
Øvrige finansielle indtægter	8.308	1
Valutakursgevinst	0	3
I alt	8.308	24

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	9.741	7
Øvrige finansielle omkostninger	44.409	142
I alt	54.150	149

4. Skatter

Årets aktuelle skat	211.596	162
Årets udskudte skat	-502.606	-176
I alt	-291.010	-14

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.13	135.000
Tilgang i året	23.038
Kostpris pr. 31.12.14	158.038
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	54.000
Afskrivninger i året	30.840
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	84.840
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	73.198

6. Varebeholdninger

Årets tilbageførsler af opskrivninger	2.000.000	1.000.000
---------------------------------------	-----------	-----------

7. Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning	0	110
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	0	110

	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
--	-----------------	-------------------

8. Tilgodehavender

Årets tilbageførsler af nedskrivninger	111.424	388.416
--	---------	---------

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
-------------	----------------------	-----------------------------------	----------------------	--

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	500.000	3.000.000	1.484.983	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-735.000	735.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.097.788	2.100.000
Saldo pr. 31.12.13	500.000	2.265.000	122.195	2.100.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	500.000	2.265.000	122.195	2.100.000
Betalt udbytte	0	0	0	-2.100.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.500.000	1.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-932.636	0
Saldo pr. 31.12.14	500.000	765.000	689.559	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

11. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.065. Ejerpantebrevet er stillet som sikkerhed for 1. års gennemgang. Der er i regnskabet hensat kr. t.DKK 100 til denne gennemgang.

Selskabet har stillet kaution med t.DKK 25.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Kotillon A/S, Rudersdal.