Danske Ejendomsselskaber ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 35 89 39 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2 /6 2015

Dirigent: Søren Vedel

ECOVIS® DANMARK

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
11. september - 31. december	
Balance 31. december 2014	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. september - 31. december 2014 for Danske Ejendomsselskaber ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. september - 31. december 2014.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2015 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 2. juni 2015

Direktion

Søren Christian Vedel	Brian Petersen
adm. direktør	direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren* i *Danske Ejendomsselskaber ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danske Ejendomsselskaber ApS for regnskabsåret 11. september - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets 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, selskabet 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.

Ringsted, den 2. juni 2015

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab

Bo Langtoft
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danske Ejendomsselskaber ApS Tåstrup Møllevej 12 A, st. 4300 Holbæk	
	CVR-nr.:	35 89 39 38
	Regnskabsår:	11. september - 31. december
	Hjemsted:	Holbæk
Direktion	Søren Christian Vedel, adm. direktør Brian Petersen, direktør	

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Danske Ejendomsselskaber ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje ejerboliger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 15.527, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 44.473.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
11. september - 31. december

	Note	2014
		kr.
Andre eksterne omkostninger		-20.058
Bruttoresultat		**-20.058**
Resultat før finansielle poster		**-20.058**
Finansielle indtægter		152
Resultat før skat		**-19.906**
Skat af årets resultat		4.379
Årets resultat		**-15.527**
Overført overskud		-15.527
		-15.527

Balance 31. december 2014

	Note	2014
		kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		676.509
Materielle anlægsaktiver	1	**676.509**
Anlægsaktiver i alt		**676.509**
Udskudt skatteaktiv		4.379
Tilgodehavender		**4.379**
Likvide beholdninger		**106.409**
Omsætningsaktiver i alt		**110.788**
Aktiver i alt		**787.297**

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.
Passiver		
Selskabskapital		60.000
Overført resultat		-15.527
Egenkapital	2	**44.473**
Gæld til realkreditinstitutter		640.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	**640.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.509
Anden gæld		66.315
Kortfristede gældsforpligtelser		**102.824**
Gældsforpligtelser i alt		**742.824**
Passiver i alt		**787.297**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Nærtstående parter og ejerforhold	5	

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen-domme
Kostpris 11. september 2014	0
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Tilgang i årets løb	676.509
Kostpris 31. december 2014	676.509
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**676.509**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	0	0	676.509	676.509
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	0	0	0

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. september 2014	60.000	0	60.000
Årets resultat	0	-15.527	-15.527
Egenkapital 31. december 2014	**60.000**	**-15.527**	**44.473**

Selskabskapitalen består af 60.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	2014
	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	640.000
Langfristet del	640.000
Inden for et år	0
	640.000

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 640, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 676.

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JGH Invest ApS

Lopes ApS

Broby Overdrev Ejendomsanpartsselskab ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Ejendomsselskaber ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på priorietetsgæld.

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