

DANKA EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/03/2013

Mehmet Kirkan

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DANKA EJENDOMME ApS
Greve Main 9
2670 Greve

CVR-nr: 30589491
Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Roskildevej 37A
2000 Frederiksberg
CVR-nr: 27674399

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Danka Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 09/11/2012

Direktion

Mehmet Kirkan

Bilal Biyik

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Danka Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DANKA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 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 handlinger 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 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 5, hvori ledelsen redegør for selskabets likviditet for det kommende regnskabsår. Vi er enige i ledelsens vurdering om, at aflægge årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 2, hvori ledelsen beskriver den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Frederiksberg, 09/11/2012

Hans Grube
statsautoriseret revisor
One Revision Øst, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danka Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for så vidt angår indregning og måling af gæld der knytter sig til investeringsejendomme.

Tidligere blev denne gæld målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Fremover måles gæld der kan knyttes til investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til kursværdi på statusdagen af de bagvedliggende obligationer, hvilket er i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejendomsselskaber.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da praksisændringens akkumulerede virkning er indregnet i årets resultat.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med t.kr. 448. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 0, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 448. Balancesummen er upåvirket af praksisændringen, mens egenkapitalen pr. 30. september 2012 reduceres med t.kr. 448.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter samt øvrige indtægter periodiseres. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen, og påvirker således ikke bruttofortjenesten.

I bruttofortjenesten indgår vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger, der dækkes af udlejer, samt evt. andel af fællesomkostninger og forbrug, som ikke dækkes af lejerne.

I bruttofortjenesten indregnes endelig omkostninger, der er afholdt i årets løb til administration mv, samt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 der kan knyttes til finansiering af investeringsejendomme måles til efterfølgende dagsværdi, svarende til kursværdi på statusdagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		1.491.749	2.461.045
Resultat af ordinær primær drift		1.491.749	2.461.045
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.213.909	-750.821
Ordinært resultat før skat		277.840	1.710.224
Ekstraordinært resultat før skat		277.840	1.710.224
Skat af årets resultat		-187.388	-433.646
Årets resultat		90.452	1.276.578
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.040.400	1.040.400
Overført resultat		1.130.852	236.178
I alt		90.452	1.276.578

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		13.800.000	13.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.800.000	13.400.000
Anlægsaktiver i alt		13.800.000	13.400.000
AKTIVER I ALT		13.800.000	13.400.000

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Andre reserver		0	1.040.400
Overført resultat		1.348.335	217.483
Egenkapital i alt	3	1.473.335	1.382.883
Hensættelse til udskudt skat		599.456	412.068
Hensatte forpligtelser i alt		599.456	412.068
Gæld til realkreditinstitutter		9.016.639	8.872.193
Gæld til banker		0	476.036
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.016.639	9.348.229
Gæld til realkreditinstitutter		313.933	344.206
Gæld til banker		252	228.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	39.494
Anden gæld		2.396.385	1.644.134
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.710.570	2.256.820
Gældsforpligtelser i alt		11.727.209	11.605.049
PASSIVER I ALT		13.800.000	13.400.000

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	528.260	47.026
Renteomkostninger realkreditindtutter	643.525	648.996
Renteomkostninger pengeinstitutter	42.124	54.799
	1.213.909	750.821

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme	I alt
	kr.	kr.
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum 1/10 2011	12.012.800	12.012.800
Anskaffelsessum 30/9 2012	12.012.800	12.012.800
Opskrivninger		
Opskrivninger 1/10 2011	1.387.200	1.387.200
Årets opskrivninger	400.000	400.000
Opskrivninger 30/9 2012	1.787.200	1.787.200
Bogført værdi 30/9 2012	13.800.000	13.800.000

Investerings ejendommens værdi er beregnet ud fra et førsteårsafkast på 8,0%.

En følsomhedsanalyse viser, at hvis forretningskravet hæves med 0,5% vil den beregnede ejendomsværdi falde med kr. 800.000.

Hvis forretningskravet sænkes med 0,5% vil den beregnede ejendomsværdi stige med kr. 900.000

3. Egenkapital i alt

	1/10 2011	Forslag til årets resultatfordeling	30/9 2012
	kr.	kr.	kr.
Anpartskapital	125.000	0	125.000
reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	1.040.400	-1.040.400	0
overført resultat	217.483	1.130.852	1.348.335

1.382.883**90.452****1.473.335****4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	1/10 2011	30/9 2012	Afdrag første	Restgæld
	Gæld i alt		år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Boliglån	527.241	0	0	0
Prioritetsgæld	9.165.194	9.330.572	313.933	7.096.499
	9.692.435	9.330.572	313.933	7.096.499

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets får stillet tilstrækkelig likviditet til rådighed til betaling af selskabets omkostninger i takt med at disse forfalder. Det er yderligere en forudsætning, at selskabets kreditfaciliteter ikke indskrænkes med mere end hvad de eksisterende afdragsprofiler fordrer.

Ledelsen har fremlagt budgetter for det kommende år der viser, at selskabet kan opnå den rentabilitet der skal til, for at sikre selskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens opfattelse, at de fremlagte budgetter er realistiske og at de har modtaget de nødvendige tilsagn om sikring af likviditet til det kommende regnskabsår og har derfor valgt, at aflægge årsrapporten under forudsætningen om fortsat drift.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.882 t.kr., er der givet pant på 10.200 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 13.800 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 5.000 t.kr. i samme grunde og bygninger som beskrevet ovenfor, som 2. prioritet. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for pengeinstituttets kautionsforpligtelse overfor realkreditinstitutter. I forbindelse med regnskabsafslutningen har selskabets pengeinstitut opgjort kautionsforpligtelsen til 3.731 t.kr.

Herudover har tredjemand indgået selvskyldnerkaution for ethvert mellemværende med selskabets pengeinstitut. Der er afgivet tre selvskyldnerkautionerne, der enkeltvis er limiteret til 265 t.kr.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 15. mar 2013.