



Revisionsfirmaet
A. Rolf Larsen
statsautoriserede revisorer a/s

Danka Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 58 94 91

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2014



Agah Kirkan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
 Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Danka Ejendomme ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 3. februar 2014

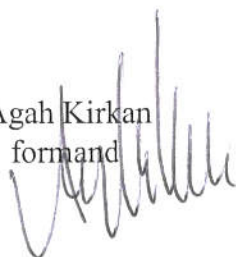
I direktionen:

Fevzi Ödevci



I bestyrelsen:

Agah Kirkan
formand



Ilhan Koyuncu



Fevzi Ödevci

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danka Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

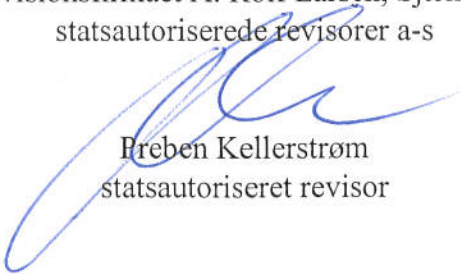
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets likviditetsmæssige situation. Selskabets kreditinstitutter vil ikke ændre på selskabets nuværende engagement i den kommende regnskabsperiode, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Karlsunde, den 3. februar 2014
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Danka Ejendomme ApS Greve Main 9 2670 Greve
	CVR-nr. 30 58 94 91 Stiftet 16. maj 2007 Hjemsted Greve Regnskabsår 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Agah Kirkan Ilhan Koyuncu Fevzi Ödevci
Direktion	Fevzi Ödevci
Revision	Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland statsautoriserede revisorer a-s Metalgangen 9-11 A 2690 Karlslunde

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på -155.226 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2013 1.318.109 kr.

Selskabet kreditinstitutter vil ikke ændre på selskabets nuværende engagement i den kommende regnskabsperiode. Det er derfor ledelsens vurdering at likviditeten, og dermed den fortsatte drift er sikret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Danka Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

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

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Nettoomsætning

Indtægter resultatføres i takt med lejernes benyttelse af lejemålene samt når værdiregulering finder sted.

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Der foretages periodisering, således at fakturerede beløb passiveres, hvis levering og risikoovergang ikke har fundet sted inden statustidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

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.

Balancen

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investerings ejendommene løbende måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statustidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statustidspunktet.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober - 30. september

Note	2012/13 i kr.	2011/12 i kr.
Bruttofortjeneste.....	421.461	1.485.188
Finansielle indtægter.....	35.544	0
Finansielle omkostninger.....	-674.189	-1.207.346
Ordinært resultat før skat.....	-217.184	277.842
Skat af årets resultat.....	61.958	-187.388
ÅRETS RESULTAT.....	-155.226	90.454
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	-1.040.400
Overført resultat.....	-155.226	1.130.854
Disponeret.....	-155.226	90.454

Balance pr. 30. september

AKTIVER

<u>Note</u>	2013 i kr.	2012 i kr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme.....	<u>13.200.000</u>	<u>13.800.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>13.200.000</u>	<u>13.800.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>13.200.000</u>	<u>13.800.000</u>
 AKTIVER I ALT.....	<u>13.200.000</u>	<u>13.800.000</u>

Balance pr. 30. september

PASSIVER

Note	2013 i kr.	2012 i kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.193.109	1.348.335
3 EGENKAPITAL I ALT.....	1.318.109	1.473.335
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat.....	537.498	599.456
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	537.498	599.456
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld.....	8.681.576	9.016.639
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	8.681.576	9.016.639
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	314.000	313.933
Gæld til pengeinstitutter.....	250	252
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	44.456	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.580.402	1.687.551
Anden gæld.....	723.709	708.834
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.662.817	2.710.570
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	11.344.393	11.727.209
PASSIVER I ALT.....	13.200.000	13.800.000
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet kreditinstitutter vil ikke ændre på selskabets nuværende engagement i den kommende regnskabsperiode. Det er derfor ledelsens vurdering at likviditeten, og dermed den fortsatte drift er sikret.

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2012.....	<u>12.012.800</u>
Kostpris 30. september 2013.....	<u>12.012.800</u>
Værdiregulering 1. oktober 2012.....	1.787.200
Årets værdiregulering.....	<u>-600.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2013.....	<u>1.187.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....	<u><u>13.200.000</u></u>

Investeringssejendommens værdi er beregnet på baggrund af et afkastkrav på 7,75%.

3 Egenkapital	<u>2013 i kr.</u>	<u>2012 i kr.</u>
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. oktober 2012.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapital 30. september 2013.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for nettoopskrivning:		
Reserve for nettoopskrivning 1. oktober 2012.....	0	1.040.400
Henlagt af årets resultat.....	<u>0</u>	<u>-1.040.400</u>
Reserve for nettoopskrivning 30. september 2013.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. oktober 2012.....	1.348.335	217.481
Henlagt af årets resultat.....	<u>-155.226</u>	<u>1.130.854</u>
Overført resultat 30. september 2013.....	<u>1.193.109</u>	<u>1.348.335</u>
Egenkapital i alt.....	<u><u>1.318.109</u></u>	<u><u>1.473.335</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser	<u>Langfristet del</u>	<u>Kortfristet del</u>	<u>30.09.2013 Gæld i alt</u>
Prioritetsgæld.....	<u>8.681.576</u>	<u>314.000</u>	<u>8.995.576</u>
	<u><u>8.681.576</u></u>	<u><u>314.000</u></u>	<u><u>8.995.576</u></u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år..... 7.260.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 8.996, er der givet pant på tkr. 10.200 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør tkr. 13.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev, tkr. 5.000, i samme grunde og bygninger som beskrevet ovenfor, i 2. prioritet. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for et pengeinstituts kautionsforpligtelse overfor realkreditinstitutter. Kautionsforpligtelsen er pr. 30. september 2013 opgjort til tkr. 3.608.

Der er overfor selskabet afgivet selvskyldnerkaution, for ethvert mellemværende med ovennævnte pengeinstitut. Der er afgivet 3 selvskyldnerkautioner som hver især er begrænset til tkr. 265.