BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Dirach Ejendomme ApS

CVR-nr. 15 94 48 38

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.14

Kurt Ludvig Dirach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Dirach Ejendomme ApS
Svejsegangen 2 B
2690 Karlslunde
Telefon: 35 26 38 80
Telefax: 35 26 45 50
Hjemsted: Greve
CVR-nr.: 15 94 48 38
Stiftet: 1. februar 1992
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Kurt Ludvig Dirach

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 for Dirach Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 28. november 2014

Direktionen

Kurt Ludvig Dirach

Til kapitalejeren i Dirach Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dirach Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 28. november 2014

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kasper Green Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK -1.083.009 mod DKK 121.134 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.079.183.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Ejendommen er for året blevet nedskrevet til nettorealisationsværdi, idet ejendommens værdi er faldet markant i forhold til den bogførte værdi. Tidligere lejer af ejendommen fraflytter i det nye år, og den leje der fremover vil kunne blive opnået, kan ikke forsvare den oprindeligt indregnede værdi. Nedskrivning af ejendom er sket ud fra ekstern vurdering..

Det er fortsat ledelsens vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening, idet årets resultat foruden nedskrivning på ejendommen, ville have været t.DKK 199.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	**454.241**	**457.628**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.282.498	-76.667
	Resultat af primær drift	**-828.257**	**380.961**
1	Andre finansielle omkostninger	-190.098	-213.663
	Finansielle poster i alt	**-190.098**	**-213.663**
	Resultat før skat	**-1.018.355**	**167.298**
	Skat af årets resultat	-64.654	-46.164
	Årets resultat	**-1.083.009**	**121.134**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-1.083.009	121.134
I alt	**-1.083.009**	**121.134**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.14 DKK	30.06.13 DKK
	Grunde og bygninger	3.500.000	4.782.498
	Materielle anlægsaktiver i alt	**3.500.000**	**4.782.498**
	Anlægsaktiver i alt	**3.500.000**	**4.782.498**
	Aktiver i alt	**3.500.000**	**4.782.498**

PASSIVER

	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-1.279.183	-196.174
2	**Egenkapital i alt**	**-1.079.183**	**3.826**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.079.627	2.256.213
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.093.687	1.085.064
3	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**3.173.314**	**3.341.277**
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	172.125	166.406
	Gæld til kreditinstitutter	912.495	1.016.361
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	197.931	195.964
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Selskabsskat	110.818	46.164
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.405.869**	**1.437.395**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.579.183**	**4.778.672**
	Passiver i alt	**3.500.000**	**4.782.498**

4 Sikkerhedsstillelser

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest-værdi, procent
Bygninger	30	52

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne betalinger fra kunder omfatter deposita.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	53.140	54.544
Øvrige finansielle omkostninger	136.958	159.119
I alt	190.098	213.663

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13		
Saldo pr. 01.07.12	200.000	-317.308
Forslag til resultatdisponering	0	121.134
Saldo pr. 30.06.13	200.000	-196.174
Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14		
Saldo pr. 01.07.13	200.000	-196.174
Forslag til resultatdisponering	0	-1.083.009
Saldo pr. 30.06.14	200.000	-1.279.183

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

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.14	Gæld i alt 30.06.13
Gæld til realkreditinstitutter	172.125	2.251.752	2.422.619
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.093.687	1.085.064
I alt	172.125	3.345.439	3.507.683

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.251 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.706.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40, der giver pant i overstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med ejerforening.