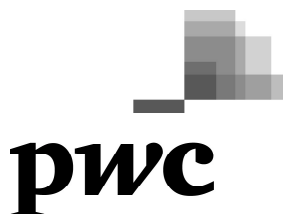

Dankemi Ejendomme ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 18 68 56 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/5 2014

Henny Berrit Ravn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Dankemi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. maj 2014

Direktion

Henny Berrit Ravn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Dankemi Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dankemi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for forudsætningerne for fortsat drift det kommende år.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 21. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Jørn Viggo Jørgensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dankemi Ejendomme ApS
Jernet 35
6000 Kolding

CVR-nr.: 18 68 56 98
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

Henny Berrit Ravn

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Advodan
Torvegade 16
6600 Vejen

Pengeinstitut

Danske Bank
Riberdyb 26
6000 Kolding

Beretning

Årsrapporten for Dankemi Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at købe, sælge, besidde og udleje fast ejendom samt øvrig dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 347.735, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 276.595.

Kapitalberedskabet

Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets resultat for 2013 er bl.a. påvirket af en nedskrivning på mellemregningen med HBR Ejendomselskab ApS. For 2014 udviser selskabets budgetter et positivt resultat, som forventes at reetablere selskabets kapital.

Selskabets fortsatte drift kan endvidere blive påvirket af de kautioner, som selskabet har afgivet, jf. note 10, afhængigt af udviklingen i selskaberne Dankemi A/S og HBR Ejendomselskab ApS. Disse selskabers fortsatte drift afhænger af, at de kan overholde egne budgetter i 2014, hvilket de pågældende selskabers ledelse finder sandsynligt.

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det korrekt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		698.628	677.356
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-168.681	-168.681
Resultat før finansielle poster		529.947	508.675
Finansielle indtægter	3	41.398	14.966
Finansielle omkostninger	4	-973.939	-694.300
Resultat før skat		-402.594	-170.659
Skat af årets resultat	5	54.859	16.747
Årets resultat		-347.735	-153.912

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-347.735	-153.912
	-347.735	-153.912

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		11.367.702	11.536.383
Materielle anlægsaktiver	6	11.367.702	11.536.383
Anlægsaktiver		11.367.702	11.536.383
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.500
Andre tilgodehavender		419.613	361.959
Udskudt skatteaktiv	8	74.660	19.801
Periodeafgrænsningsposter		0	38.340
Tilgodehavender		494.273	427.600
Likvide beholdninger		25.849	114.612
Omsætningsaktiver		520.122	542.212
Aktiver		11.887.824	12.078.595

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-476.595	-128.860
Egenkapital	7	-276.595	71.140
Gæld til realkreditinstitutter		6.089.960	6.331.799
Deposita		174.446	196.946
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.264.406	6.528.745
Gæld til realkreditinstitutter	9	241.839	361.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.081	27.090
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.508.585	4.947.860
Anden gæld		63.705	65.762
Periodeafgrænsningsposter		70.803	76.483
Kortfristede gældsforpligtelser		5.900.013	5.478.710
Gældsforpligtelser		12.164.419	12.007.455
Passiver		11.887.824	12.078.595
Forudsætninger for fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

1 Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets resultat for 2013 er bl.a. påvirket af en nedskrivning på mellemregningen med HBR Ejendomselskab ApS. For 2014 udviser selskabets budgetter et positivt resultat, som forventes at reetablere selskabets kapital.

Selskabets fortsatte drift kan endvidere blive påvirket af de kautioner, som selskabet har afgivet, jf. note 10, afhængigt af udviklingen i selskaberne Dankemi A/S og HBR Ejendomselskab ApS. Disse selskabers fortsatte drift afhænger af, at de kan overholde egne budgetter i 2014, hvilket de pågældende selskabers ledelse finder sandsynligt.

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det korrekt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	2013 DKK	2012 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	168.681	168.681
	168.681	168.681
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	41.398	14.966
	41.398	14.966
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	312.841	286.992
Andre finansielle omkostninger	661.098	407.308
	973.939	694.300
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-54.859	-16.747
	-54.859	-16.747

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	11.747.234
Kostpris 31. december	11.747.234
Ned- og afskrivninger 1. januar	210.851
Årets afskrivninger	168.681
Ned- og afskrivninger 31. december	379.532
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.367.702

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-128.860	71.140
Årets resultat	0	-347.735	-347.735
Egenkapital 31. december	200.000	-476.595	-276.595

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	148.215	111.215
Låneomkostninger	-28.787	33.953
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-194.088	-164.969
Overført til udskudt skatteaktiv	74.660	19.801
	0	0

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	74.660	19.801
Regnskabsmæssig værdi	74.660	19.801

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.100.628	5.606.908
Mellem 1 og 5 år	989.332	724.891
Langfristet del	6.089.960	6.331.799
Inden for 1 år	241.839	361.515
	6.331.799	6.693.314

Deposita

Mellem 1 og 5 år	174.446	196.946
Langfristet del	174.446	196.946
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	63.705	65.762
	238.151	262.708

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.367.702	11.536.383
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser i Dankemi A/S og HBR Ejendomsselskab ApS:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.300, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	11.367.702	11.536.383

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i Dankemi A/S, der pr. 31. december 2013 udgør TDKK 12.997 samt HBR Ejendomsselskab ApS, der pr. 31. december 2013 udgør TDKK 2.358.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Leje af lagerfaciliteter til Dankemi A/S med en årlig lejeindtægt på TDKK 772. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

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

Dankemi A/S, Jernet 35, Kolding

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dankemi Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med den danske koncernforbundne virksomhed Dankemi A/S, der fungerer som administrationsselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Øvrige bygninger	40 år
------------------	-------

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.