
Dankemi Ejendomme ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 18 68 56 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 13/6 2013

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 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. juni 2013

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 2012, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen, og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Efter disse bestemmelser skal ledelsen senest 6 måneder efter, at selskabet har tabt halvdelen af sin kapital, redegøre for selskabets økonomiske stilling over for anpartshavere og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Overtrædelse heraf kan medføre ansvar for ledelsen.

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.

Fredericia, den 13. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Skriver Lykke
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
Vesterballevej 27
7000 Fredericia

Advokat

Advodan
Torvegade 16
6600 Vejen

Pengeinstitut

Danske Bank
Riberdyb 26
6000 Kolding

Beretning

Årsrapporten for Dankemi Ejendomme ApS for 2012 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 2012 udviser et underskud på DKK 153.912, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 71.140.

Kapitalberedskabet

Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets resultat for 2012 er bl.a. påvirket af en nedskrivning på mellemregningen med HBR Ejendomselskab ApS. For 2013 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 9, 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 2013, 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	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		677.356	163.478
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-168.681	-42.170
Resultat før finansielle poster		508.675	121.308
Finansielle indtægter	3	14.966	0
Finansielle omkostninger	4	-694.300	-133.523
Resultat før skat		-170.659	-12.215
Skat af årets resultat	5	16.747	3.054
Årets resultat		-153.912	-9.161

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-153.912	-9.161
	-153.912	-9.161

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		11.536.383	11.705.064
Materielle anlægsaktiver	6	11.536.383	11.705.064
Anlægsaktiver		11.536.383	11.705.064
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.500	0
Andre tilgodehavender		361.959	8.243
Udskudt skatteaktiv	8	19.801	3.054
Periodeafgrænsningsposter		38.340	0
Tilgodehavender		427.600	11.297
Likvide beholdninger		114.612	0
Omsætningsaktiver		542.212	11.297
Aktiver		12.078.595	11.716.361

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-128.860	25.052
Egenkapital	7	71.140	225.052
Gæld til realkreditinstitutter		6.331.799	6.571.843
Deposita		196.946	196.946
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.528.745	6.768.789
Gæld til realkreditinstitutter	9	361.515	171.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.090	18.183
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.947.860	4.456.629
Anden gæld		65.762	0
Periodeafgrænsningsposter	9	76.483	76.483
Kortfristede gældsforpligtelser		5.478.710	4.722.520
Gældsforpligtelser		12.007.455	11.491.309
Passiver		12.078.595	11.716.361
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 2012 er bl.a. påvirket af en nedskrivning på mellemregningen med HBR Ejendomselskab ApS. For 2013 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 9, 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 2013, hvilket de pågældende selskabers ledelse finder sandsynligt.

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

	2012 DKK	2011 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	168.681	42.170
	168.681	42.170
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	14.966	0
	14.966	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	286.992	63.685
Andre finansielle omkostninger	407.308	69.838
	694.300	133.523
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-16.747	0
Skat af ekstraordinært resultat	0	-3.054
	-16.747	-3.054

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	42.170
Årets afskrivninger	168.681
Ned- og afskrivninger 31. december	210.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.536.383

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 udgør DKK 9.050.000.

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	25.052	225.052
Årets resultat	0	-153.912	-153.912
Egenkapital 31. december	200.000	-128.860	71.140

Selskabskapitalen består af 200 anparter à 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

	2012 DKK	2011 DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	111.215	54.003
Låneomkostninger	33.953	34.837
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-164.969	-91.894
Overført til udskudt skatteaktiv	19.801	3.054
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	19.801	3.054
Regnskabsmæssig værdi	19.801	3.054

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	5.606.908	5.646.105
Mellem 1 og 5 år	724.891	925.738
Langfristet del	6.331.799	6.571.843
Inden for 1 år	361.515	171.225
	6.693.314	6.743.068

Deposita

Mellem 1 og 5 år	196.946	196.946
Langfristet del	196.946	196.946
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	76.483	76.483
	273.429	273.429

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.536.383	11.705.064
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	11.536.383	11.705.064

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i Dankemi A/S, der pr. 31. december 2012 udgør TDKK 15.584 samt HBR Ejendomsselskab ApS, der pr. 31. december 2012 udgør TDKK 2.487.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

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 2012 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 2012 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

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.

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
------------------	-------

Regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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