

Dax Ejendomme I/S

Koralvej 4
8240 Risskov

CVR nr. 35231676

Årsrapport for 2014

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på interessentskabsmøde
den 25. maj 2015

Peter Møller Hansen
dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter.....	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Dax Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Det er vedtaget, at interessentskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til interessenternes godkendelse.

Aarhus, den 22. maj 2015

Interessenter

Ejend. selsk. af 8. april 2013 ApS
Peter Møller Hansen

Jakob Tømrerfirma A/S
Jakob Christensen

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Dax Ejendomme I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Dax Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. maj 2015

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab

Jette Frederiksen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Ledelsesberetning

Interessentskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været som forventet.

Størstedelen af gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser omfatter gæld til interessenterne der afvikles i takt med den løbende indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dax Ejendomme I/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Sammenligningstallene for 2013 omfatter perioden 11.04. - 31.12.2013.

Ændret regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Interessentskabets ejendom er omklassificeret fra grunde og bygninger til investeringsejendomme og måles nu efter årsregnskabslovens §38.

Ændring i regnskabspraksis medfører, at evt. dagsværdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændring i regnskabspraksis medfører ikke korrektion af resultatet for 2013 og egenkapital pr. 31.12.2013.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Interessentskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld med pant i investerings ejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttotab		-5.728	-18.071
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		31.583	0
Driftsresultat		<u>25.855</u>	<u>-18.071</u>
Finansielle omkostninger		-33.005	-8.815
Årets resultat		<u>-7.150</u>	<u>-26.886</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.150	-26.886
		<u>-7.150</u>	<u>-26.886</u>

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	1.175.000	1.143.417
Materielle anlægsaktiver		1.175.000	1.143.417
Anlægsaktiver		1.175.000	1.143.417
Periodeafgrænsningsposter		1.012	1.012
Tilgodehavender		1.012	1.012
Likvide beholdninger		9.742	30.474
Omsætningsaktiver		10.754	31.486
Aktiver		1.185.754	1.174.903

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
Passiver			
Kapitalindeståender		-34.036	-26.886
Egenkapital		-34.036	-26.886
Gæld til banker		978.687	978.687
Langfristede gældsforpligtelser	2	978.687	978.687
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		21.313	21.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		201.790	201.789
Deposita		18.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		241.103	223.102
Gældsforpligtelser		1.219.790	1.201.789
Passiver		1.185.754	1.174.903
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dax Ejendomme I/S

Noter

1. Investerings ejendomme

Interessentskabets investeringsejendom udlejes til beboelse. Ejendommen er målt til dagsværdi beregnet på baggrund af forventet realisationsværdi.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	978.687	21.313	611.960
	978.687	21.313	611.960

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankengagement stort kr. 1.000.000 er der udstedt ejerpantebrev med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 1.175.000. Herudover har virksomheden ingen sikkerhedsstillelser eller foretaget pantsætninger.