



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B st. . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66  
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer.

Erhvervsstyrelsen

## ÅRSRAPPORT 2011/2012

**DS Boliginvest ApS**

**CVR NR. 30 27 90 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 15. december 2012 i Kruså, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

  
Poul Erik Lunddahl

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for tiden 1. august 2011 til 31. juli 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse for tiden 1. august 2011 til 31. juli 2012	10
Balance pr. 31. juli 2012	11-12
Noter	13-14

## Oplysninger om selskabet

### **Selskabet**

DS Boliginvest ApS  
Flensborgvej 4 E  
6340 Kruså

CVR nr. 30 27 90 42

Hjemsted Aabenraa kommune

Regnskabsår:

1. august 2010 – 31. juli 2011

### **Direktion**

Poul Erik Lunddahl

### **Hoved- og eneanpartshaver**

Hannelore Lunddahl

### **Revisor**

Revisionscentret i Padborg ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2011/2012 for DS Boliginvest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. juli 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2011 til 31. juli 2012.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 15. december 2012

Direktion:

  
Poul Erik Lunddahl

### Fravalg af revision

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Direktion:

  
Poul Erik Lunddahl

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejer i DS Boliginvest ApS.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DS Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. august 2011 til 31. juli 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 og den udførte revision

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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 rimelig samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. august 2011 – 31. juli 2012 og er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 0 og bemærkningerne i note 1.

De nævnte forhold i disse noter kan medføre, at bliver overtagelsen af grundstykket ikke gennemført som planlagt og selskabet derved ikke får et tinglyst skøde uden retsanmærkninger, dette vil medføre en anden vurdering af værdien af grundstykket.

Ved en anden vurdering kan selskabets egenkapital helt eller delvist være tabt.

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i forbindelse med den ikke endeligt afsluttede overdragelse af den i note 1 indregnede grund hvorpå der er ikke aflyst prioritet, kan anses for en sikkerhedsstillelse til fordel for anpartshavers svigerdatter stillet i strid med selskabslovens regler, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Idet overdragelsen ikke er afsluttet er der ikke foretaget nogen forrentning eller beregnet anden form for vederlag herfor, hvorved ledelsen ligeledes kan ifalde ansvar.

### **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.

Padborg, den 15. december 2012

Revisionseentret i Padborg ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

Hans Chr. Christensen  
Reg. Revisor HD ( r )

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabet driver investeringsvirksomhed i fastejendom

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret ingen anden aktivitet udover udlejning af grund.

Selskabets resultat anses for acceptabel.

Det er aftalt med sælger af det udstykkede og udmatrikulerede grundstykke på 1629 m<sup>2</sup> af ejendommen Flensborgvej 4 e, 6340 Kruså af LPD Trading ApS, at mellemregningen mellem de to selskaber ikke skal forrentes eller endeligt betales før køber har fået tinglyst sin adkomst uden retsanmærkninger.

Udover direktøren har selskabet ingen ansatte.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

### Kapitalberedskab

Selskabet har ikke noget kapitalberedskab og forventer ikke få yderligere finansiering før der foreligger et tinglyst skøde på grunden uden retsanmærkninger udover det som søsterselskabet LPD Trading ApS stiller til rådighed, som mellemfinansiering af grundkøbet. Ledelsen vil ikke sætte yderligere aktiviteter i gang før selskabet har tilsagn om finansiering af disse fra et pengeinstitut.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets økonomiske stilling pr. 31. juli 2012.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for DS Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet: Artsopdeling i beretningsform.  
Balancen er udarbejdet efter princippet: Kontoform.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra at fast ejendom å grund af markedsf forholdene er nedskrevet til en vurderet dagsværdi

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi og kapitalandele til indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder værdireguleringen af forpligtelser til dagsværdi.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktiverens værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

#### Eksterne omkostninger

Posten omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration, revision og juridisk assistance.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt finansielle omkostninger vedrørende lån m.v.

#### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydningen i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med det beløb, der kan henføres til årets resultat. Årets aktuelle skal er afsat med 25 %.

## **Balancen**

### **Ejendomme**

Fast ejendom værdiansættes til en vurderet dagsværdi.

### **Skyldig selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver indregnes ikke i balancen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1. august 2011 til 31. juli 2012

Note	2011/2012 <u>Kr.</u>	2010/2011 <u>Tkr.</u>
<b>Nettoomsætning</b>	<b>60.000</b>	<b>60</b>
<b>Eksterne omkostninger</b>		
Andre eksterne omkostninger	<u>-12.407</u>	<u>-24</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>47.593</b>	<b>36</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-136</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>47.593</b>	<b>-100</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger	<u>-13</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.580</b>	<b>-100</b>
Skat	<u>-12.718</u>	<u>-10</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>34.862</u></b>	<b><u>-110</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>34.862</u>	<u>-110</u>
<b>I alt</b>	<b><u>34.862</u></b>	<b><u>-110</u></b>

## Balance pr. 31. juli 2012

Note	<u>Aktiver</u>	2011/2012 <u>Kr.</u>	2010/ 2011 <u>Tkr.</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>0</u>	<u>3</u>
	<b>Likvide midler</b>	<u>502</u>	<u>1</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>502</u>	<u>4</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>600.502</u>	<u>604</u>

## Balance pr. 31. juli 2012

Note	<u>Passiver</u>	2011/2012	2010/ 2011
		<u>Kr.</u>	<u>Tkr.</u>
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	<u>-36.097</u>	<u>-71</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>88.903</u></b>	<b><u>54</u></b>
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
	Anden langfristet gæld	<u>409.421</u>	<u>458</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>409.421</u></b>	<b><u>458</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	30.000	30
	Anden gæld	37.500	38
	Skyldig selskabsskat	<u>34.678</u>	<u>24</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b><u>102.178</u></b>	<b><u>92</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>600.502</u></b>	<b><u>604</u></b>
<b>3</b>	<b>Sikkerhedsstillelser og kautionsforpligtigelser</b>		
<b>4</b>	<b>Ejerforhold</b>		

## Noter

Note	2011/2012 <u>Kr.</u>	2010/ 2011 <u>Tkr.</u>
<b>0</b>		
<b><u>Regnskabsusikkerhed, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder</u></b>		
I årsregnskabet for regnskabsåret 1. august 2011 til 31. juli 2012 er følgende usikkerheder, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har en betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.		
Selskabet har en begrundet forventning om overdragelsen af den i note 1 anførte grund bliver endeligt gennemført, idet den oprindelige sælger af grunden allerede har fået aflyst kr. 1.574.000 prioritetsgæld og forventer også at den sidste prioritet vil nøjes med pant i den bebyggede del af oprindelige ejendom.		
Selskabet har endnu ikke fået et endeligt tilsagn om refinansiering af købesummen, idet ingen vil give et endeligt tilsagn før den sidste prioritet er aflyst og selskabet har et betinget skøde på ejendommen		
<b>1</b>		
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
<b>Grundstykke matr. nr. 0079b Kruså, Bov</b>		
Saldo primo	600.000	736
Nedskrivning	<u>0</u>	<u>-136</u>
<b>I alt</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600</u></b>
Grundstykket 1.629 m <sup>2</sup> er i overdraget fra et søsterselskab. Grundstykket er i regnskabsåret 2009/2010 blevet udmatrikuleret fra den oprindelige ejendom, hvorfra søsterselskabet købte grundstykket.		
Selskabets adkomst til grundstykket er endnu ikke tinglyst.		
Kr. 593.383 af den oprindelige ejers prioritetsgæld er stadigvæk tinglyst som pant i tingbogen.		
<b>2</b>		
<b><u>Egenkapital</u></b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-70.959	40
Overført ifølge resultat disponering	<u>34.862</u>	<u>-111</u>
	<b><u>-36.097</u></b>	<b><u>-71</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>88.903</u></b>	<b><u>54</u></b>

## Noter

### Note

#### **3 Sikkerhedsstillelser og kautionsforpligtelser**

Til sikkerhed for tredjemands gæld har Alm. Brand Bank A/S pant for kr. 650.000 i ejendommen matr. nr. 0079b Kruså, Bov

#### **4 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af virksomhedskapitalen på kr. 125.000:  
Hannelore Lunddahl, An der alten Schuhle 3, Tarp, Tyskland