



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

DOS Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 85 42 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2014.

Jørgen Jepsen
Dirigent



Christensen Kjærulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for DOS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2014

Direktion



Jørgen Jepsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i DOS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Jakobsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

DOS Ejendomme ApS
Glentevej 47-51
2400 København NV

CVR-nr.: 28 85 42 42

Stiftet: 1. januar 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Jørgen Jepsen

Revision

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab,
Store Kongensgade 68, 1264 København K

Bankforbindelse

Danske Bank A/S

Modervirksomhed

DOS Holding ApS



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 755.746 kr. mod 844.702 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 396.859 kr. mod 528.171 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Bruttofortjeneste	755.746	844.702
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-155.038	-99.500
Driftsresultat	600.708	745.202
Andre finansielle indtægter	31.889	194.325
1 Andre finansielle omkostninger	-103.477	-235.311
Resultat før skat	529.120	704.216
2 Skat af årets resultat	-132.261	-176.045
Årets resultat	396.859	528.171
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	396.859	528.171
Disponeret i alt	396.859	528.171



Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	15.574.000	15.704.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.076	75.114
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.624.076</u>	<u>15.779.114</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.624.076</u>	<u>15.779.114</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.313	7.111
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.695.254
	Andre tilgodehavender	22.781	74.185
	Periodeafgrænsningsposter	13.641	11.993
	Tilgodehavender i alt	<u>95.735</u>	<u>1.788.543</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.969.835	1.277.993
	Værdipapirer i alt	<u>1.969.835</u>	<u>1.277.993</u>
	Likvide beholdninger	<u>633.838</u>	<u>1.055.684</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.699.408</u>	<u>4.122.220</u>
	Aktiver i alt	<u>18.323.484</u>	<u>19.901.334</u>



Balance 31. december

	2013	2012
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Reserve for opskrivninger	3.537.000	3.537.000
7 Overført resultat	5.663.159	6.765.330
Egenkapital i alt	9.325.159	10.427.330
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.683.531	3.718.770
Hensatte forpligtelser i alt	3.683.531	3.718.770
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.369.399	4.689.382
Deposita	443.717	447.189
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.813.116	5.136.571
Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	316.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	32.000
Selskabsskat	117.500	196.225
Anden gæld	32.178	73.838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	501.678	618.663
Gældsforpligtelser i alt	5.314.794	5.755.234
Passiver i alt	18.323.484	19.901.334
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	2013 kr.	2012 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	103.477	235.311
	103.477	235.311
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	167.500	196.225
Årets regulering af udskudt skat	-35.239	-20.180
	132.261	176.045
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2013	9.950.000	9.950.000
Kostpris 31. december 2013	9.950.000	9.950.000
Opskrivninger 1. januar 2013	6.550.000	6.550.000
Opskrivninger 31. december 2013	6.550.000	6.550.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-796.000	-696.500
Årets afskrivninger	-130.000	-99.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	-926.000	-796.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	15.574.000	15.704.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	16.100.000	16.100.000



Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2013	75.114	0
Tilgang i årets løb	0	75.114
Kostpris 31. december 2013	75.114	75.114
Årets afskrivninger	-25.038	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	-25.038	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	50.076	75.114
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2013	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	3.537.000	3.537.000
	3.537.000	3.537.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	6.765.329	6.237.159
Årets overførte overskud eller underskud	396.859	528.171
Tilskud indenfor koncernen	-1.499.029	0
	5.663.159	6.765.330



Noter

			31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	320.000	2.889.400	4.689.399	5.005.982
Deposita	0	0	443.717	447.189
	320.000	2.889.400	5.133.116	5.453.171

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.689 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 15.305 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DOS Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DOS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DOS Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.