



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 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2015.



Jørgen Jepsen
Dirigent



Christensen Kjarulff 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 2014	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for DOS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

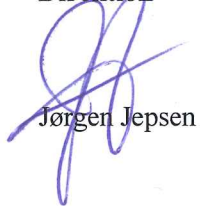
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2015

Direktion



Jørgen Jepsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i DOS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DOS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. april 2015

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
	10. 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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet 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>	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste	616.288	755.746
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-155.038	-155.038
Driftsresultat	461.250	600.708
Andre finansielle indtægter	111.748	31.889
1 Andre finansielle omkostninger	-96.756	-103.477
Resultat før skat	476.242	529.120
2 Skat af årets resultat	-66.589	-132.261
Årets resultat	409.653	396.859
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	409.653	396.859
Disponeret i alt	409.653	396.859



Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	15.444.000	15.574.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.038	50.076
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.469.038</u>	<u>15.624.076</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.469.038</u>	<u>15.624.076</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	59.313
	Andre tilgodehavender	52.008	22.781
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.846</u>	<u>13.641</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.854</u>	<u>95.735</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.972.379</u>	<u>1.969.835</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.972.379</u>	<u>1.969.835</u>
	Likvide beholdninger	<u>536.801</u>	<u>633.838</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.575.034</u>	<u>2.699.408</u>
	Aktiver i alt	<u>18.044.072</u>	<u>18.323.484</u>



Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Reserve for opskrivninger	3.537.000	3.537.000
7	Overført resultat	6.072.812	5.663.159
	Egenkapital i alt	9.734.812	9.325.159
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.598.044	3.683.531
	Hensatte forpligtelser i alt	3.598.044	3.683.531
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.050.444	4.369.399
	Deposita	197.635	443.717
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.248.079	4.813.116
	Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	320.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	32.000
	Selskabsskat	79.690	117.500
	Anden gæld	31.447	32.178
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	463.137	501.678
	Gældsforpligtelser i alt	4.711.216	5.314.794
	Passiver i alt	18.044.072	18.323.484
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		



Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	96.756	103.477
	96.756	103.477
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	152.076	167.500
Årets regulering af udskudt skat	-85.487	-35.239
	66.589	132.261
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	9.950.000	9.950.000
Kostpris 31. december 2014	9.950.000	9.950.000
Opskrivninger 1. januar 2014	6.550.000	6.550.000
Opskrivninger 31. december 2014	6.550.000	6.550.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-926.000	-796.000
Årets afskrivninger	-130.000	-130.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-1.056.000	-926.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	15.444.000	15.574.000
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2014	75.114	75.114
Kostpris 31. december 2014	75.114	75.114
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-25.038	0
Årets afskrivninger	-25.038	-25.038
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-50.076	-25.038
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	25.038	50.076



Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2014	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	3.537.000	3.537.000		
	3.537.000	3.537.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	5.663.159	6.765.329		
Årets overførte overskud eller underskud	409.653	396.859		
Tilskud indenfor koncernen	0	-1.499.029		
	6.072.812	5.663.159		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	320.000	2.770.444	4.370.444	4.689.399
Deposita	0	197.635	197.635	443.717
	320.000	2.968.079	4.568.079	5.133.116
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.370 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 15.444 t.kr.				



Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter 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	30 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 nettorealisationsværdien 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 kildeskatte 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.