

Damm's Ejendomsudvikling ApS

Haraldsvej 60, 8960 Randers SØ

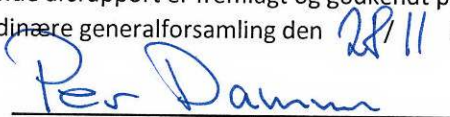
CVR-nr. 28 33 36 92

Årsrapport for 2012/13

8. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28/11 2013


Per Damm

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Damm's Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 27. november 2013

Direktion



Per Damm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Damm's Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Damm's Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt anpartskapitalen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 27. november 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s



Heine Johansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Damm's Ejendomsudvikling ApS Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 28 33 36 92
	Stiftet: 26. januar 2005
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktion	Per Damm
Revisor	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
Pengeinstitut	Østjydsk Bank Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	Advokatfirmaet Lou & Partener Østergrave 4 8900 Randers C

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Anpartskapitalen er tabt. Ledelsen forventer en forbedring i de kommende års resultater, således at anpartskapitalen på sigt over en årrække kan reetableres ved fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		37.663	943.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-488.223	-601.555
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-11.909	0
Resultat af primær drift		-462.469	341.734
Finansielle indtægter	1	8.366	12.066
Andre finansielle omkostninger		-917.569	-1.019.021
Resultat før skat		-1.371.672	-665.221
Skat af årets resultat	2	342.937	166.300
Årets resultat		-1.028.735	-498.921
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-1.028.735	-498.921
		-1.028.735	-498.921

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	7.953.333	8.441.556
Materielle anlægsaktiver	7.953.333	8.441.556
Anlægsaktiver	7.953.333	8.441.556
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.204	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	557.776
Udsudte skatteaktiver	2.358.037	2.015.100
Andre tilgodehavender	2.900.000	2.903.289
Tilgodehavender	5.274.241	5.476.165
Likvide beholdninger	105.701	158.593
Omsætningsaktiver	5.379.942	5.634.758
Aktiver	13.333.275	14.076.314

Balance pr. 30. juni

Passiver

	2013	2012
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-7.643.006	-6.614.271
Egenkapital	4 -7.518.006	-6.489.271
Gæld til realkreditinstitutter	5.451.909	5.440.000
Langfristede gældsforpligtelser	5 5.451.909	5.440.000
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	2.472.000	2.472.000
Kreditinstitutter	12.438.137	11.193.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.695	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	249.903	0
Anden gæld	231.637	1.460.555
Kortfristede gældsforpligtelser	15.399.372	15.125.585
Gældsforpligtelser	20.851.281	20.565.585
Passiver	13.333.275	14.076.314
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12	
	DKK	DKK	
0 Andre forhold			
Selskabet har tabt anpartskapitalen.			
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.509	12.066	
Andre finansielle indtægter	857	0	
	<u>8.366</u>	<u>12.066</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	-342.937	-166.300	
	<u>-342.937</u>	<u>-166.300</u>	
3 Udskudte skatteaktiver			
Udskudte skatteaktiver vedrører anlægsaktiver, prioritetsgæld, kildeartstab og skattemæssigt underskud.			
4 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	-6.614.271	-6.489.271
Årets resultat	0	-1.028.735	-1.028.735
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>-7.643.006</u>	<u>-7.518.006</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 5.440.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskaberne Kirsebærhaven Helsted ApS, Damm's Ejendomsudvikling ApS, Kasernebo ApS, Ejendomsselskabet Godthåbsgade 14A-B Århus ApS, Ejendomsselskabet Toldbodgade 2 Silkeborg ApS, Haraldshus ApS, Damm's Byg & VVS ApS, Kaserneparken ApS og Golf Huse Hornbæk ApS har sammen stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Østjyds Bank.

Selskaberne hæfter fuldstændig solidarisk.

Koncernens samlede gæld til Østjyds Bank udgør pr. 30. juni udgør TDKK 113.704.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.923.909, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 7.953.333.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 4.300.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Damm's Ejendomsudvikling ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

