

Damm's Ejendomsudvikling ApS

Haraldsvej 60, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 28 33 36 92

Årsrapport for 2013/14

9. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5/12 2014



Gert Bjerregaard Christensen
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Damm's Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 1. december 2014

Direktionen

Gert Bjerregaard Christensen

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 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed der kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Selskabets pengeinstitut har givet tilsang om, at de stiller de budgetterede kreditfaciliteter til rådighed for driften i 2014/15, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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, den 1. december 2014

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
Direktionen	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Østjysk Bank Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	Lou Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed om indregning og måling

Der er i årsrapporten indregnet udskudt skatteaktiv på DKK 2.256.566. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet / koncernen ved en fortsat drift kan udnytte skatteaktivet inden for en periode på 1 - 5 år. I regnskabsåret er beløbet nedbragt med DKK 101.471.

Usikkerhed om going concern

Som følge af at hele anpartskapitalen er tabt, er det ledelsens opfattelse, at der kan rejses tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i noten "Andre forhold" i årsregnskabet.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Bruttofortjeneste		112.214	37.663
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-53.333	-488.223
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.486	-11.909
Resultat af primær drift		60.367	-462.469
Finansielle indtægter	1	400	8.366
Finansielle omkostninger	2	-865.738	-917.569
Resultat før skat		-804.971	-1.371.672
Skat af årets resultat	3	-101.471	342.937
Årets resultat		-906.442	-1.028.735
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-906.442	-1.028.735
		-906.442	-1.028.735

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		7.200.000	7.953.333
Materielle anlægsaktiver		7.200.000	7.953.333
Anlægsaktiver		7.200.000	7.953.333
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.204
Udsudte skatteaktiver	4	2.256.566	2.358.037
Andre tilgodehavender		0	2.900.000
Tilgodehavender		2.256.566	5.274.241
Likvide beholdninger		0	105.701
Omsætningsaktiver		2.256.566	5.379.942
Aktiver		9.456.566	13.333.275

Balance pr. 30. juni

Passiver

	2014	2013
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-8.549.448</u>	<u>-7.643.006</u>
Egenkapital	<u>-8.424.448</u>	<u>-7.518.006</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.450.423</u>	<u>5.451.909</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>5.450.423</u>	<u>5.451.909</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	0	2.472.000
Kreditinstitutter	12.192.493	12.438.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.695
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.013	249.903
Anden gæld	<u>195.085</u>	<u>231.637</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>12.430.591</u>	<u>15.399.372</u>
Gældsforpligtelser	<u>17.881.014</u>	<u>20.851.281</u>
Passiver	<u>9.456.566</u>	<u>13.333.275</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13	
	DKK	DKK	
0 Andre forhold			
Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller væsentlige risici. Dog har selskabets drift i tidligere regnskabsår givet underskud, med tabt egenkapital til følge.			
Selskabets nuværende bankkreditter samt en forøgelse af disse, er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om, at de stiller de budgetterede kreditfaciliteter til rådighed for driften i 2014/15.			
På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med forsat drift for øje.			
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.509	
Andre finansielle indtægter	400	857	
	<u>400</u>	<u>8.366</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	43.013	0	
Andre finansielle omkostninger	822.725	917.569	
	<u>865.738</u>	<u>917.569</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	101.471	-342.937	
	<u>101.471</u>	<u>-342.937</u>	
4 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.			
5 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	-7.643.006	-7.518.006
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-906.442</u>	<u>-906.442</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>-8.549.448</u>	<u>-8.424.448</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 5.440.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.450, er der givet pant i grunde og bygninger på TDKK 5.440, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør TDKK 7.200.

Selskabet har, til sikkerhed for gæld til Østjysk Bank, udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

8 Eventualforpligtelser

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 og Kaserneparken ApS har sammen stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Østjysk Bank.

Selskaberne hæfter fuldstændig solidarisk.

Koncernens samlede gæld til Østjysk Bank udgør pr. 30. juni udgør TDKK 90.377.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Damm's Ejendomsudvikling ApS for 2013/14 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 administration

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

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. Som afkastkrav er anvendt 5 % (4,5% i 2012/13).

Tilgodehavender

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

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.

Udskudt skat er i regnskabsåret målt med en skattesats på 22% mod 25% i sidste regnskabsår.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 nominel værdi.

