

Damgårdsvej 54, Herning ApS

CVR-nr. 20 67 08 43

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/04 2014

Kurt Lunde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Damgårdsvej 54, Herning ApS
Cedervej 12
7400 Herning

CVR-nr.: 20 67 08 43
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Herning

Bestyrelse

Torben Axel Madsen, formand
Gert Heindorff Frederiksen
Jesper Bo Særkjær

Direktion

Jens Erik Bo Hansen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Damgårdsvej 54, Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. april 2014

Direktion

Jens Erik Bo Hansen

Bestyrelse

Torben Axel Madsen
formand

Gert Heindorff Frederiksen

Jesper Bo Særkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Damgårdsvej 54, Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Damgårdsvej 54, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 16. april 2014

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er beskæftiget med udlejning af selskabslokaler og lokaler til erhvervsformål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 48.143, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 6.620.434.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Damgårdsvej 54, Herning ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		622.628	657
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(612.997)	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		9.631	657
Finansielle indtægter	2	0	7
Finansielle omkostninger	3	(404.789)	(429)
Resultat før skat		(395.158)	235
Skat af årets resultat	4	347.015	(58)
Årets resultat		(48.143)	177
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver		0	(3.087)
Overført overskud		(48.143)	3.264
		<u>(48.143)</u>	<u>177</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.450.000	15.063
Materielle anlægsaktiver	5	<u>14.450.000</u>	<u>15.063</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.450.000</u>	<u>15.063</u>
Færdigvarer og handelsvarer		10.000	10
Varebeholdninger		<u>10.000</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		184.112	52
Selskabsskat		0	67
Periodeafgrænsningsposter		3.343	0
Tilgodehavender		<u>187.455</u>	<u>119</u>
Likvide beholdninger		<u>78.268</u>	<u>17</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>275.723</u>	<u>146</u>
Aktiver i alt		<u>14.725.723</u>	<u>15.209</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>6.495.434</u>	<u>6.543</u>
Egenkapital	7	<u>6.620.434</u>	<u>6.668</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.539.960</u>	<u>1.892</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.539.960</u>	<u>1.892</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.485.197	4.251
Andre kreditinstitutter		<u>1.112.450</u>	<u>1.169</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.597.647</u>	<u>5.420</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	340.000	300
Kreditinstitutter		375.660	485
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	347
Selskabsskat		5.025	0
Anden gæld		<u>246.997</u>	<u>97</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>967.682</u>	<u>1.229</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.565.329</u>	<u>6.649</u>
Passiver i alt		<u>14.725.723</u>	<u>15.209</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	6.543.577	6.668.577
Årets resultat	0	(48.143)	(48.143)
Egenkapital 31. december 2013	<u>125.000</u>	<u>6.495.434</u>	<u>6.620.434</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme baseres på regnskabsmæssige skøn og vurderinger foretaget af ledelsen. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene understøttes af de nuværende forventninger til fremtidige lejeindtægter fra nuværende lejere. Hvis det ikke viser sig muligt, at realisere lejeindtægter på det budgetterede niveau vil der være risiko for nedskrivningsbehov på ejendommene.

I tilfælde af salg af selskabets produktionsejendomme under de nuværende markedsforhold må der forventes nedskrivning i forhold til den regnskabsmæssige værdi og derfor er værdien betinget af ejerskab på længere sigt.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	7
	<u>0</u>	<u>7</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	27
Andre finansielle omkostninger	404.623	388
Kursreguleringer omkostninger	166	14
	<u>404.789</u>	<u>429</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.025	(67)
Årets udskudte skat	(142.045)	125
Regulering af udskudt skat som følge af ændringen i selskabsskatteprocenten	(209.995)	0
	<u>(347.015)</u>	<u>58</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013	11.267.441
Kostpris 31. december 2013	11.267.441
Værdireguleringer 1. januar 2013	3.795.556
Årets værdireguleringer	(612.997)
Værdireguleringer 31. december 2013	3.182.559
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	14.450.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2013</u>	<u>Gæld 31. december 2013</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.499.106	4.771.197	286.000	2.973.000
Andre kreditinstitutter	1.220.097	1.166.450	54.000	906.000
	5.719.203	5.937.647	340.000	3.879.000

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anpartar à nominelt kr. 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.771, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør t.kr. 14.450 (31.12.2012: 15.063 t.kr.)

Til sikkerhed for tilknyttet selskabs engagement med kreditinstitut på i alt 6.314 t.kr., er der givet pant i ejendommene Cedervej 12 og 17, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør 14.450 t.kr.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Øvrige nærtstående parter

Scan-Trapper A/S

Søsterselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

J.G.S. Holding ApS