



ES Dytmærskén 12 ApS

CVR-nr. 29 20 75 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2015.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for ES Dytmærsk en 12 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.

Randers SØ, den 15. maj 2015

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i ES Dytmærsk en 12 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ES Dytmærsk en 12 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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.

Randers, den 15. maj 2015

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob V. Kvist

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ES Dytmærsk en 12 ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 29 20 75 34
	Stiftet: 19. december 2005
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	Danish Property Development A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og drive ejendommen Dytmærsk en 12, Randers.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.293 t.kr. mod 1.177 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 591 t.kr. mod 697 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2015. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2015.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ES Dytmærsk en 12 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

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

Tilgodehavender

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

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 ES Dytmærsk en 12 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.292.796	1.176.597
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-289.257	-289.257
Driftsresultat	1.003.539	887.340
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	184.622	89.990
Andre finansielle indtægter	0	271.950
2 Andre finansielle omkostninger	-430.594	-383.484
Resultat før skat	757.567	865.796
Skat af årets resultat	-166.664	-168.594
Årets resultat	590.903	697.202
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	590.903	697.202
Disponeret i alt	590.903	697.202

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	20.944.206	21.233.463
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.944.206</u>	<u>21.233.463</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.944.206</u>	<u>21.233.463</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.337	1.618
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.581.343	2.556.615
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	566.741	580.883
Andre tilgodehavender	8.300	11.549
Tilgodehavender i alt	<u>4.159.721</u>	<u>3.150.665</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.159.721</u>	<u>3.150.665</u>
Aktiver i alt	<u>25.103.927</u>	<u>24.384.128</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	1.533.137	942.234
	Egenkapital i alt	<u>2.033.137</u>	<u>1.442.234</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	517.603	350.939
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>517.603</u>	<u>350.939</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	16.639.049	16.630.342
	Deposita	193.094	182.094
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.832.143</u>	<u>16.812.436</u>
	Gæld til pengeinstitutter	912.531	935.278
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til associerede virksomheder	4.595.458	4.595.458
	Anden gæld	198.055	232.783
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.721.044</u>	<u>5.778.519</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.553.187</u>	<u>22.590.955</u>
	Passiver i alt	<u>25.103.927</u>	<u>24.384.128</u>
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2015. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværende med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2015.

Betingelsen for den fortsatte drift er, at tomgangen på lejemål i koncernen reduceres eller der frasælges aktiver i koncernen, og at der fortsat er velvilje fra koncernens finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregning af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	<u>430.594</u>	<u>383.484</u>
	<u>430.594</u>	<u>383.484</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014		<u>22.101.234</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>22.101.234</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014		867.771
Årets afskrivninger		<u>289.257</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014		<u>1.157.028</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>20.944.206</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	942.234	245.032
Årets overførte overskud eller underskud	590.903	697.202
	<u>1.533.137</u>	<u>942.234</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark opr. 10.068.000	9.948.549	9.942.861
Realkredit Danmark opr. 6.760.000	6.690.500	6.687.481
	<u>16.639.049</u>	<u>16.630.342</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.059.043</u>	<u>15.728.423</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.639 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 20.944 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrev 3.000 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld.

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud på selskabets grunde og bygninger.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers bankgæld.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Danish Property Development A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.