

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

DS Koncept Byg ApS

**Malling Bjergvej 89
8340 Malling**

**ÅRSRAPPORT
2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/12 2013



Dirigent

CVR-nr. 31 28 44 06

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for DS Koncept Byg ApS.

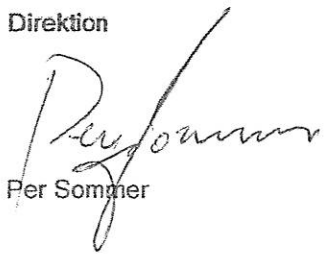
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 23 / 12 2013

Direktion



Per Sommer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af DS Koncept Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DS Koncept Byg ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 vores revision 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 vurderingen 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.

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.

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.

Aarhus N, den 23/12 2013

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor



Michael Bagner
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DS Koncept Byg ApS Malling Bjergvej 89 8340 Malling
	CVR-nr: 31 28 44 06 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Sommer
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste aktiviteter er at opføre og sælge ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet har udviklet sig som forventet. Dog må resultatet anses som knapt tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for DS Koncept Byg ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Værdiansættelsen er baseret på markedets krav til afkast og ejendommens driftsoverskud. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Resultatopgørelse
 1. juli - 30. juni

	2012/13	2011/12
Note		
BRUTTOFORTJENESTE	89.902	105.046
Personaleomkostninger	0	-9.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-38.013
DRIFTSRESULTAT	89.902	57.233
Andre finansielle indtægter	60.019	47.554
Andre finansielle omkostninger	-159.614	-96.488
RESULTAT FØR SKAT	-9.693	8.299
Skat af årets resultat	-5.250	8.800
ÅRETS RESULTAT	-14.943	17.099
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-28.510
Overført resultat	-14.943	45.609
DISPONERET I ALT	-14.943	17.099

Balance 30. juni
AKTIVER

	2013	2012
Note		
Grunde og bygninger	5.000.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver	5.000.000	5.000.000
1 Andre værdipapirer og kapitalandele	12.600	12.600
Finansielle anlægsaktiver	12.600	12.600
ANLÆGSAKTIVER	5.012.600	5.012.600
Andre tilgodehavender	1.530.800	1.548.464
Tilgodehavender	1.530.800	1.548.464
Likvide beholdninger	40.367	34.331
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.571.167	1.582.795
AKTIVER	6.583.767	6.595.395

Balance 30. juni
PASSIVER

	2013	2012
Note		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	449.310	449.310
Overført resultat	-471.185	-456.242
	<u>103.125</u>	<u>118.068</u>
2 EGENKAPITAL		
Hensættelse til udskudt skat	26.900	21.650
	<u>26.900</u>	<u>21.650</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter	4.000.000	3.955.931
	<u>4.000.000</u>	<u>3.955.931</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	110.000	92.500
Kreditinstitutter	612.000	644.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	242.706	247.279
Anden gæld	0	15.467
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.489.036	1.500.500
	<u>2.453.742</u>	<u>2.499.746</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.453.742</u>	<u>6.455.677</u>
PASSIVER	<u>6.583.767</u>	<u>6.595.395</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2013	2012
1 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffelsessum, primo	12.600	0
Tilgang i årets løb	0	12.600
	<u>12.600</u>	<u>12.600</u>

	1/7 2012	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2013
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	449.310	0	449.310
Overført resultat	-456.242	-14.943	-471.185
	<u>118.068</u>	<u>-14.943</u>	<u>103.125</u>

	1/7 2012 Gæld i alt	30/6 2013 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.955.931	4.000.000	0	-4.000.000
Deposita	92.500	110.000	110.000	0
	<u>4.048.431</u>	<u>4.110.000</u>	<u>110.000</u>	<u>-4.000.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er der udstedt pantebrev stort kr. 4.000.000 i ejendommen Albet Naursvej 29, 8270 Højbjerg. Restgæld pr. 30/6 2013 udgør kr. 4.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 2.500.000 i ejendommen albert Naursvej 29, 8270 Højbjerg. Bankgæld pr. 30/6 2013 udgør kr. 0.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 5.000.