

Dan Svejs Ejendomme ApS

CVR-nummer 29214417

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5/7 2013



Torben Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Dan Svejs Ejendomme ApS
Ulvevej 22
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 29214417
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Torben Pedersen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Dan Svejs Holding Aps
Ulvevej 22
7800 Skive

Pengeinstitut

Spar Nord

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Dan Svejs Ejendomme 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Skive, 2. juli 2013

Direktionen:



Torben Pedersen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den



Dirigent

1. januar 2012 - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Dan Svejs Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Svejs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for søsterselskab som er under konkurs. Det har ikke været muligt for os at opgøre effekten af denne kautionsforpligtelse.

Vi tager derfor forbehold for effekten af kautionsforpligtelsen.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på at virksomheden har ydet hovedandpartshaver et ulovligt anpartshaverlån. Forholdet kan være ansvars pådragende.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring

Skive, 2. juli 2013

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab



Lars Astrup

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i regnskabsperioden er ikke tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for søsterselskab som er under konkurs. Selskabets ledelse forventer en afklaring, der indebærer at selskabet kan forsætte sine nuværende aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gæld og andre poster i fremmed valuta, som

ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og

Anvendt regnskabspraksis

transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

For selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt gevundne afskrivninger. Der er ikke beregnet udskudt skat af en evt. ejendomsavance.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 30 år (scrapværdi TDKK 5.882)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5- 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	257.353	110
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-17.541	-17
	Resultat før finansielle poster	239.812	93
1	Finansielle indtægter	7.817	0
2	Finansielle omkostninger	-266.562	-237
	Resultat før skat	-18.933	-144
	Skat af årets resultat	17.000	35
	Årets resultat	-1.933	-109
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-36.325	73
	Årets resultat	-1.933	-109
	Til disposition i alt	-38.258	-36
	Overført resultat ultimo	-38.258	-36
	Resultatdisponering i alt	-38.258	-36

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	6.181.537	6.125
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	74.762	84
	Materielle anlægsaktiver	6.256.298	6.209
	Anlægsaktiver i alt	6.256.298	6.209
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	132.932	125
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	3.815	0
	Tilgodehavender	136.747	125
	Likvide beholdninger	0	1.137
	Omsætningsaktiver i alt	136.747	1.262
	Aktiver i alt	6.393.045	7.471

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overkurs ved emission	2.500	3
	Overført resultat	-38.258	-36
4	Egenkapital i alt	214.242	216
	Hensættelser til udskudt skat	78.000	95
	Hensatte forpligtelser	78.000	95
	Gæld til realkreditinstitutter	3.704.841	3.915
	Kreditinstitutter	1.124.022	2.253
	Depositum	54.000	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	4.882.863	6.168
	Gæld til realkreditinstitutter	205.000	135
	Kreditinstitutter	42.618	196
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.439	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	919.556	611
	Anden gæld	40.328	41
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.217.941	992
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.178.803	7.255
	Passiver i alt	6.393.045	7.471
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011		
	DKK	1.000 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.685	0		
Andre finansielle indtægter	132	0		
Finansielle indtægter i alt	7.817	0		
2 Finansielle omkostninger				
Renter tilknyttede virksomheder	47.631	0		
Andre finansielle omkostninger	218.931	237		
Finansielle omkostninger i alt	266.562	237		
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.815	0		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt	3.815	0		
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9%.				
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.				
4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emission 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	250	3	-36	216
Årets resultat	0	0	-2	-2
Egenkapital ultimo	250	3	-38	214
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		3.880.000		4.080
6 Eventualforpligtelser				
Selskabet har kautioneret for Krifato ApS's nuværende og fremtidige gæld.				
Selskabet har kautioneret for Dan Svejs Holding ApS's nuværende og fremtidige gæld				

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der, udover kreditforeningslån, tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Ulvevej 22 med nom. DKK 1.500.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.700.499.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der, udover kreditforeningslån, tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Grantofte 3 med nom. 2.200.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.481.039.