

Dan Svejs Ejendomme ApS

CVR-nummer 29214417

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *19.05.2014*



Torben Pedersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
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 2013 - 31. december 2013

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
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Dan Svejs Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af

Skive, 19. maj 2014

Direktionen:

Torben Pedersen



resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Dan Svejs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dan Svejs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske reviso-

rens Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 19. maj 2014

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 for 2013 udviser et underskud på kr. 594.768 og selskabet balance udviser en negativ egenkapital på kr. 380.526. Resultatet er påvirket af nedskrivninger på ejendom.

Selskabets ledelse forventer at finansiering forsat vil være tilstede.

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. Tilgodehavender, 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 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Ejendommen beliggende Ulvevej 22 er nedskrevet til salgspris der opnås ved salg i 2014.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	30 år (scrapværdi TDKK 4.235)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5- 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret

kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med 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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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 selskabets ejendomme er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt gennemvundne afskrivninger. Der er ikke beregnet udskudt skat af en evt. ejendomsavance.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud,

Anvendt regnskabspraksis

måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	143.341	257
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-525.561	-18
	Resultat før finansielle poster	-382.220	240
1	Finansielle indtægter	8.410	8
2	Finansielle omkostninger	-233.958	-267
	Resultat før skat	-607.768	-19
	Skat af årets resultat	13.000	17
	Årets resultat	-594.768	-2
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	-38.258	-36
	Overført fra overkurs ved emission	2.500	0
	Årets resultat	-594.768	-2
	Til disposition i alt	-630.526	-38
	Overført resultat ultimo	-630.526	-38
	Resultatdisponering i alt	-630.526	-38

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	5.680.031	6.182
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.492	75
	Materielle anlægsaktiver	5.745.522	6.256
	Anlægsaktiver i alt	5.745.522	6.256
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	141.073	133
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	0	4
	Periodeafgrænsningsposter	2.802	0
	Tilgodehavender	143.875	137
	Omsætningsaktiver i alt	143.875	137
	Aktiver i alt	5.889.397	6.393

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overkurs ved emission	0	3
	Overført resultat	-630.526	-38
4	Egenkapital i alt	-380.526	214
	Hensættelser til udskudt skat	65.000	78
	Hensatte forpligtelser	65.000	78
	Gæld til realkreditinstitutter	3.608.815	3.705
	Kreditinstitutter	1.017.463	1.124
	Anden gæld	54.000	54
5	Langfristede gældsforpligtelser	4.680.278	4.883
6	Gæld til realkreditinstitutter	150.000	205
	Kreditinstitutter	239.935	43
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.646	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.001.344	920
	Anden gæld	95.721	40
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.524.645	1.218
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.269.923	6.179
	Passiver i alt	5.889.397	6.393
7	Usikkerheder om going concern		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012		
	DKK	1.000 DKK		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	8.141	8		
Andre finansielle indtægter	269	0		
Finansielle indtægter i alt	8.410	8		
2 Finansielle omkostninger				
Renter tilknyttede virksomheder	53.777	48		
Andre finansielle omkostninger	180.181	219		
Finansielle omkostninger i alt	233.958	267		
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	4		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt	0	4		
Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 10,2%. 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	-38	214
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-3	3	0
Årets resultat	0	0	-595	-595
Egenkapital ultimo	250	0	-631	-381
Virksomhedskapitalen er sammensat anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		3.730.000		3.880
6 Gæld til realkreditinstitutter				
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år		150.000		205
Gæld til realkreditinstitutter i alt		150.000		205

	2013	2012
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Usikkerheder om going concern

Selskabets ledelse forventer at finansiering forsat vil være tilstede.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Dan Svejs Holding ApS's nuværende og fremtidige gæld.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

9 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 3.200.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der, udover kreditforeningslån, tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Grantoften 3 med nom. 2.200.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.480.032.