



Danske Detail Ejendomme A/S

CVR-nr. 26 79 55 67

Årsrapport

1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2012.

Lars Kramer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Danske Detail Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 10. september 2012

Direktion

Lis Lausten

Bestyrelse

Lars Kramer

Jan Hellmund Jensen

Lis Lausten



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Danske Detail Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Detail Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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.

København, den 10. september 2012

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Danske Detail Ejendomme A/S Slotsgade 22 3400 Hillerød |
| | CVR-nr.: 26 79 55 67 |
| | Stiftet: 16. september 2002 |
| | Hjemsted: Hillerød |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 10. regnskabsår |
| Bestyrelse | Lars Kramer Jan Hellmund Jensen Lis Lausten |
| Direktion | Lis Lausten |
| Revision | Christensen Kjærulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab |



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at købe, opføre, sælge, rådgive om og udleje fast ejendom beliggende i Danmark samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.302.103 kr. mod 3.145 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 448.892 kr. mod 1.780 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Detail Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger der kan henføres til årets indtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og salgsindtægter for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som vedrører grunde og bygninger, måles til kostpris. Skønnes det at nettorealisationsevnen af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

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

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2011/12 kr. | 2010/11 t.kr. |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.302.103 | 3.145 |
| 1 Personaleomkostninger | -571.584 | -570 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -5.606 | -7 |
| Resultat før finansielle poster | 724.913 | 2.568 |
| Andre finansielle indtægter | 56.100 | 19 |
| Andre finansielle omkostninger | -182.179 | -211 |
| Resultat før skat | 598.834 | 2.376 |
| 2 Skat af årets resultat | -149.942 | -596 |
| Årets resultat | 448.892 | 1.780 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.900 |
| Overføres til overført resultat | 448.892 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -120 |
| Disponeret i alt | 448.892 | 1.780 |



Balance 30. juni

| Aktiver | | 2012 | 2011 |
|--------------------------|--|------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7.942 | 14 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 7.942 | 14 |
| | Anlægsaktiver i alt | 7.942 | 14 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Investeringsejendomme til videresalg | 6.158.896 | 6.159 |
| | Varebeholdninger i alt | 6.158.896 | 6.159 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 50.486 | 2.878 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.385.968 | 1.477 |
| 4 | Udskudt skatteaktiv | 12.701 | 16 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 64 |
| | Tilgodehavender i alt | 1.449.155 | 4.435 |
| | Likvide beholdninger | 1.718.395 | 1.348 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 9.326.446 | 11.942 |
| | Aktiver i alt | 9.334.388 | 11.956 |



Balance 30. juni

Passiver

| <u>Note</u> | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|---------------------------------------|------------------|---------------|
| Egenkapital | | |
| 5 Aktiekapital | 2.000.000 | 2.000 |
| 6 Overført resultat | 514.484 | 66 |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.900 |
| Egenkapital i alt | 2.514.484 | 3.966 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.200.000 | 4.200 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.200.000 | 4.200 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.852.392 | 1.819 |
| 9 Selskabsskat | 146.448 | 591 |
| Anden gæld | 621.064 | 1.290 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 90 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.619.904 | 3.790 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.819.904 | 7.990 |
| Passiver i alt | 9.334.388 | 11.956 |

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter



Noter

| | 2011/12 kr. | 2010/11 t.kr. |
|--|----------------|--|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 480.000 | 480 |
| Pensioner | 60.000 | 60 |
| Andre omkostninger til social sikring | 10.981 | 11 |
| Personalemkostninger i øvrigt | 20.603 | 19 |
| | <u>571.584</u> | <u>570</u> |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat moder | 146.448 | 591 |
| Årets regulering af udskudt skat | 3.494 | 5 |
| | <u>149.942</u> | <u>596</u> |
| | | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
| | | <u>76.912</u> |
| Kostpris 1. juli 2011 | | 76.912 |
| Kostpris 30. juni 2012 | | <u>76.912</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2011 | | 63.364 |
| Årets af- og nedskrivninger | | 5.606 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2012 | | <u>68.970</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012 | | <u>7.942</u> |



Noter

| | 30/6 2012 kr. | 30/6 2011 t.kr. | | |
|---|-------------------------------------|--|---|---|
| 4. Udskudt skatteaktiv | | | | |
| Udskudt skatteaktiv 1. juli 2011 | 16.195 | 21 | | |
| Udskudt skat af årets resultat | -3.494 | -5 | | |
| | 12.701 | 16 | | |
| 5. Aktiekapital | | | | |
| Aktiekapital 1. juli 2011 | 2.000.000 | 2.000 | | |
| | 2.000.000 | 2.000 | | |
| Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. | | | | |
| 6. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. juli 2011 | 65.592 | 186 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 448.892 | -120 | | |
| | 514.484 | 66 | | |
| 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte 1. juli 2011 | 1.900.000 | 0 | | |
| Udloddet udbytte | -1.900.000 | 0 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.900 | | |
| | 0 | 1.900 | | |
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/6 2012 kr. | Gæld i alt 30/6 2011 t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 4.200.000 | 4.200.000 | 4.200 |
| | 0 | 4.200.000 | 4.200.000 | 4.200 |



Noter

| | 30/6 2012 kr. | 30/6 2011 t.kr. |
|--|-----------------------|--------------------|
| 9. Skyldig selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat 1. juli 2011 | 590.710 | 53 |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret | -590.710 | -53 |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år | <u>146.448</u> | <u>591</u> |
| | <u>146.448</u> | <u>591</u> |

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.220 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, indregnet under varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 af de pantsatte beholdninger udgør 6.159 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og øvrige kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er noteret transport i lejeindtægterne fra lejere i ovennævnte bygninger til sikkerhed for bankgæld.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KvsK ApS, Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

27770