

Dänische Immobilien A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2013

Henning Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Dänische Immobilien A/S

Enggade 1, 2. sal

7100 Vejle

Telefonnummer: 75824704

Fax: 75824604

e-mailadresse: abj@hejco-gruppen.dk

CVR-nr: 29172978

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

Ernst og Young A/S

Jens Ravns Vej 11 A

7100 Vejle

Danmark

P-enhed: 1003182469

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Dänische Immobilien A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 1. januar - 31. januar 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01/03/2013

Direktion

Henning Nedergård Jensen

Bestyrelse

Anders Kirk Johansen

Henning Nedergård Jensen

Jørgen Gregers Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Dänische Immobilien A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dänische Immobilien A/S 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 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Vejle, 01/03/2013

Holger Simonsen
Statsautoriseret revisor
Ernst og Young A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen

Balancen

Materielle Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommene ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommene.

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

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattepligtige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

De fra investeringsaktiverne afledte gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser er mål til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		575.000	1.567.000
Bruttoresultat		575.000	
Bruttofortjeneste/Bruttotab		786.351	735.000
Resultat af ordinær primær drift		1.361.351	2.302.000
Andre finansielle indtægter		216	27.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-634.658	-629.000
Ordinært resultat før skat		726.909	1.700.000
Skat af årets resultat	2	-182.000	-821.000
Årets resultat		544.909	879.000

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		17.700.000	17.125.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	17.700.000	17.125.000
Anlægsaktiver i alt		17.700.000	17.125.000
Andre tilgodehavender		16.219	2.000
Tilgodehavender i alt		16.219	2.000
Likvide beholdninger		409.204	182.000
Omsætningsaktiver i alt		425.423	184.000
AKTIVER I ALT		18.125.423	17.309.000

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		500.000	500.000
Overført resultat		638.064	93.000
Egenkapital i alt	4	1.138.064	593.000
Hensættelse til udskudt skat		750.000	568.000
Hensatte forpligtelser i alt		750.000	568.000
Gæld til banker		9.881.572	10.056.000
Ansvarlig lånekapital		5.464.000	5.464.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	15.345.572	15.520.000
Gæld til banker		173.768	166.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		468.124	314.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		233.020	131.000
Anden gæld		16.875	17.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		891.787	628.000
Gældsforpligtelser i alt		16.237.359	16.148.000
PASSIVER I ALT		18.125.423	17.309.000

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	131.614	123
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	503.044	506.000
	<u>634.658</u>	<u>629.000</u>

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 t.kr.
Ændring af udskudt skat	182.000	821
	<u>182.000</u>	<u>821</u>

som fordeler sig således:

Skat af årets resultat	182.000	821
I alt	<u>182.000</u>	<u>821</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris pr. 1/1 2012	15.558.325
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>15.558.325</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2012	1.566.675
Årets opskrivninger	575.000
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>2.141.675</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.700.000</u>

4. Egenkapital i alt

	Aktiekapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 1/1 2012	500.000	93.155	593.155
Overført i året	0	544.909	544.909
Egenkapital pr. 31/12 2012	500.000	638.064	1.138.064

Aktiekapitalen har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfalder mellem 1 og 5 år	Forfalder ud over 5 år	Langfristede gældsforpligtelser i alt pr. 31/12 2012	Forfalder indenfor 1 år	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Bankgæld	733.759	9.147.813	9.881.572	173.768	10.055.340
Ansvarlig lånekapital	0	5.464.000	5.464.000	0	5.464.000
	733.759	14.611.813	15.345.572	173.768	15.519.340

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejer pantebrev på nom. t.kr. 1.398 i ejendommen