SEU EJENDOMME APS

CVR-NR 31 61 01 17

ÅRSRAPPORT FOR 2012

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23 / 6 2013.

_____

Finn Damgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 – 5
Årsregnskab for 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 – 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	SEU Ejendomme ApS Vestergade 25A 8660 Skanderborg
CVR-nr.	31 61 01 17
Hjemstedskommune	Skanderborg Kommune
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at drive investering i og handel med fast ejendom.
Direktion	Finn Damgaard Øvli Voigt Øvlisen
Advokat	Advokat Thomas Kelstrup DK Advokaterne Skanderborg Banegårdsvej 13 8660 Skanderborg
Revision	Revisorerne Skanderborg Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Kristiansvej 13 8660 Skanderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1/1 2012 – 31/12 2012 for SEU Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder betingelserne herfor.

Skanderborg, den 27. maj 2013

Direktion

Finn Damgaard

Øvli Voigt Øvlisen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaveren i SEU Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for SEU Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 de 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 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 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på note 4, hvori det beskrives, at selskabet har modtaget et krav på betaling af t.kr. 913 i honorar i forbindelse med salg af en grund. Der hersker usikkerhed om honorarets størrelse og eksistens. Såfremt det efterfølgende viser sig, at honorarkravet eksisterer, vil det efter indregning af skatteeffekten betyde en fremtidig negativ påvirkning af selskabets resultat efter skat og egenkapital på t.kr. 290. Hvis det ikke eksisterer, vil det betyde en fremtidig positiv påvirkning af selskabets resultat efter skat og egenkapital på t.kr. 395.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på, at selskabet er i restance med et restbeløb på t.kr. 815 i forbindelse med betaling af selskabsskat for 2011 oprindelig t.kr. 2.900. Selskabet har et tilgodehavende hos dattervirksomhed på t.kr. 11.572. Dattervirksomheden arbejder på at fremskaffe et provenu på mindst t.kr. 815 ved salg af èn eller flere ejendomme. Selskabet forventer på denne måde at kunne betale restskatten.

Skanderborg, den 27. maj 2013

REVISORERNE SKANDERBORG
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ole Christensen
Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for SEU Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter følgende vurderingsprincipper, som er uændrede i forhold til 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

ANVENDT REGNSKABSPRASIS

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

RESULTATOPGØRELSEN

Salgs-, administrations-, lokale- og personaleomkostninger
Salgs-, administrations-, lokale- og personaleomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme og omkostninger til lokaler, salg og distribution, personale samt kontorhold m.v.

Afskrivninger
Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning anlægsaktiver.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og udgifter indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, og tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat før skat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver
Nyanskaffelser af driftsmidler med en kostpris under kr. 12.300 udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indtægtsføres henholdsvis udgiftsføres under "Afskrivninger".

Igangværende arbejder
Igangværende arbejder måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt er normalt beregnet som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Såfremt salgsværdien af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavender
Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note		2012	2011
	Bruttofortjeneste	**(0)**	**(9.407.525)**
	Salgsomkostninger	(0)	(11.258)
	Salgsomkostninger tilbageført	0	386.430
	Administrationsomkostninger	(23.000)	(64.734)
	Indtjeningsbidrag	**(23.000)**	**(9.097.087)**
	Resultat efter skat af kapitalandel i dattervirksomhed	(669.516)	6.164.157
	Finansielle indtægter	16	129.432
	Finansielle omkostninger	(145.205)	(0)
	Ordinært resultat før skat	**(837.705)**	**(2.803.498)**
1	Skat af årets resultat	5.746	2.241.914
	ÅRETS RESULTAT	**(831.959)**	**(561.584)**
	Der foreslås disponeret således:		
	Overført til opskrivningshenlæggelse	(669.516)	6.164.157
	Overført resultat	(162.443)	(6.725.741)
		(831.959)	**(561.584)**

( ) betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note		2012	2011
2	Kapitalandel i dattervirksomhed	4.256.568	5.498.997
	Finansielle anlægsaktiver	**4.256.568**	**5.498.997**
	Anlægsaktiver	**4.256.568**	**5.498.997**
	Tilgodehavende hos dattervirksomhed	11.572.910	13.700.972
	Udskudt skatteaktiv	5.746	0
	Andre tilgodehavender	5.750	0
	Tilgodehavender i alt	**11.584.406**	**13.700.972**
	Likvide beholdninger	**16**	**690**
	Omsætningsaktiver	**11.584.422**	**13.701.662**
	AKTIVER I ALT	**15.840.990**	**19.200.659**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

Note		2012	2011
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Opskrivningshenlæggelse	4.256.567	5.498.997
	Overført resultat	10.519.086	10.681.530
3	**Egenkapital**	**15.025.653**	**16.430.527**
	Selskabsskat	815.337	2.770.132
	Kortfristet gæld	**815.337**	**2.770.132**
	Gæld i alt	**815.337**	**2.770.132**
	PASSIVER I ALT	**15.840.990**	**19.200.659**

4 Pantsætninger, eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 Skat af årets resultat	31/12 2012	31/12 2011
Aktuel skat af årets resultat	0	2.770.132
Regulering af udskudt skat	(5.746)	(5.802.423)
Skatteværdi af underskud i dattervirksomhed	0	790.377
Årets skat i alt	**(5.746)**	**(2.241.914)**

2 Kapitalandel i dattervirksomhed		
Kostpris primo	1	1
Årets tilgang	0	0
Saldo ultimo	**1**	**1**
Opskrivninger, primo	5.498.996	88.222
Årets egenkapitalposteringer	(572.913)	(753.383)
Overført af årets resultat	(669.516)	6.164.157
Udloddet som udbytte	0	0
Opskrivninger	**4.256.567**	**5.498.996**
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	**4.256.568**	**5.498.997**

Kapitalandel i dattervirksomhed specificeres således:

	Stemme og ejerandel	Nominel andel	Andel af egenkapital
Skanderborg Ejendomsudlejning ApS	100%	525.000	4.256.568

NOTER

3 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Opskrivn. henlæggelse	Overført resultat	I alt
Saldo primo	250.000	5.498.996	10.681.529	16.430.525
Årets egenkapitalbevægelser i datterselskab	0	(572.913)	0	(572.913)
Årets bevægelser	(0)	(669.516)	(162.443)	(831.959)
Saldo ultimo	**250.000**	**4.256.567**	**10.519.086**	**15.025.653**

4 Pantsætninger, eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har modtaget et krav på betaling af t.kr. 913 i honorar i forbindelse med salg af en grund. Der hersker usikkerhed om honorarets størrelse og eksistens. Af de t.kr. 913 er de t.kr. 527 modregnet af kreditor og de t.kr. 386 foreløbig tilbageført i årsregnskabet for 2011. Såfremt det efterfølgende viser sig, at honorarkravet eksisterer, vil det efter indregning af skatteeffekten betyde en fremtidig negativ påvirkning af selskabets resultat efter skat og egenkapital på t.kr. 290. Hvis det ikke eksisterer, vil det betyde en fremtidig positiv påvirkning af selskabets resultat efter skat og egenkapital på t.kr. 395

Selskabet har herudover ingen pantsætninger, eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.