

EJENDOMSSELSKABET.DK ApS

CVR nummer 37 06 95 15

Årsrapport 2012

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2013


Kurt Olsen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Per H. Madsen
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer
FSR**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2012	12
Balance pr. 31. december 2012	13
Noter til årsrapporten 2012	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSSELSKABET.DK ApS Bredegade 14 4200 Slagelse
	Telefon: 58 53 48 14 CVR-nr.: 37 06 95 15 Hjemsted: Slagelse
Direktion	Kurt Olsen Per Olsen
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Schweizerpladsen 6 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for **EJENDOMSSELSKABET.DK ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

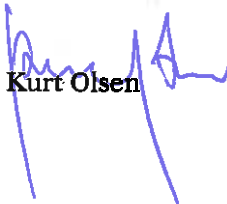
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 31. maj 2013

Direktion


Kurt Olsen


Per Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af EJENDOMSSELSKABET.DK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET.DK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring 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.

Slagelse, den 31. maj 2013

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på t.kr. 19, hvilket anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og øvrige lønrelaterede omkostninger til virksomhedens ansatte.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 TIL 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
Bruttofortjeneste	1.390.240	1.352.718
1 Personaleomkostninger	-300.341	-317.918
2 Afskrivninger	-3.600	-3.600
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-334.477	-2.672
Resultat før finansielle poster	751.822	1.028.528
Finansielle indtægter	17.456	11.616
Finansielle omkostninger	-799.658	-814.215
Resultat før skat	-30.380	225.929
4 Skat af årets resultat	11.155	-40.524
ÅRETS RESULTAT	-19.225	185.405
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	-19.225	185.405
DISPONERET I ALT	-19.225	185.405

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
5 Investeringsejendomme	23.250.000	23.500.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.800	14.400
Materielle anlægsaktiver	23.260.800	23.514.400
ANLÆGSAKTIVER	23.260.800	23.514.400
Tilgodehavender fra salg	19.910	19.393
Andre tilgodehavender	182.434	42.494
Tilgodehavender	202.344	61.887
Likvide beholdninger	1.475.878	1.462.576
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.678.222	1.524.463
AKTIVER	24.939.022	25.038.863

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Anpartskapital	150.000	150.000
Overført til næste år	3.699.799	3.866.456
6 EGENKAPITAL	3.849.799	4.016.456
Udskudt skat	1.120.086	1.180.385
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.120.086	1.180.385
Gældsbev	300.000	300.000
Prioritetsgæld	16.091.474	16.349.674
7 Langfristede gældsforpligtelser	16.391.474	16.649.674
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	346.919	333.139
Gæld til pengeinstitutter	159	64
Huslejedeposita og forudbetalt leje	519.272	617.163
Anden gæld	1.125.499	920.029
Mellemregning med anpartshavere	1.585.814	1.321.953
Kortfristede gældsforpligtelser	3.577.663	3.192.348
GÆLD	19.969.137	19.842.022
PASSIVER	24.939.022	25.038.863
8 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2012	2011
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	292.311	305.885
Andre omkostninger til social sikring	8.030	12.033
	<u>300.341</u>	<u>317.918</u>
2 Afskrivninger		
Afskrivninger	3.600	3.600
	<u>3.600</u>	<u>3.600</u>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme, afkastrelateret	250.000	2.672
Værdiregulering af investeringsejendomme, renterelateret	84.477	0
	<u>334.477</u>	<u>2.672</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-11.155	40.524
	<u>-11.155</u>	<u>40.524</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	17.165.089	30.311
Tilgang	524.412	0
Kostpris ultimo	17.689.501	30.311
Værdireguleringer primo	5.210.499	0
Årets værdireguleringer	350.000	0
Opskrivninger ultimo	5.560.499	0
Afskrivninger primo	0	-19.511
Afskrivning ultimo	0	-19.511
	23.250.000	10.800

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.650.000.

	Primo	Ændring efter skat af markeds- værdi af swapaftale	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital	150.000	0	0	150.000
Overført til næste år	3.866.456	-147.432	-19.225	3.699.799
	4.016.456	-147.432	-19.225	3.849.799

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gældsbreve	300.000	300.000	0	0
Prioritetsgæld	16.682.813	16.438.393	346.919	14.628.645
	<u>16.982.813</u>	<u>16.738.393</u>	<u>346.919</u>	<u>14.628.645</u>

8 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012 kr. 23.250.000.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.150.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2012 på kr. 17.500.000.