Østergården Ejendomsudvikling ApS

CVR-nr. 28 10 21 35

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013

Tina Doktor
Dirigent

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
F: 4636 0770
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
RevisorGruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Østergården Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2013

Direktion

Birgitte Bruhn
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Østergården Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østergården Ejendomsudvikling 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 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. 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 det har indflydelse på vores konklusion, må vi konstatere, at selskabets kapital er tabt.

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.

Roskilde, den 31. maj 2013

RIR REVISION
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østergården Ejendomsudvikling ApS c/o Bente Sørensen Åbakken 45, Ågerup 4000 Roskilde	
	CVR-nr.:	28 10 21 35
	Stiftet:	13. august 2004
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Birgitte Bruhn, direktør	
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelser	Jyske Bank A/S Danske Bank A/S	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i ejendomsinvestering samt handel med investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -63.003 kr. mod -85.507 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Der arbejdes fortsat på at realisere selskabets grunde og bygninger, der forventes at have en merværdi forhold til den regnskabsmæssigt opførte værdi.

Resultatet af den ordinære drift, der er forbedret gennem de seneste år, forventes fortsat at blive forbedret i efterfølgende år, således at den tabte kapital kan indvindes ved driftsmæssige overskud inden for en årrække.

Det finansielle beredskab betragtes af ledelsen som værende tilstrækkeligt til finansiering af driften i det efterfølgende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2012	2011
	Bruttofortjeneste	**166.799**	**169.941**
2	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.692	-46.692
	Resultat før finansielle poster	**120.107**	**123.249**
	Andre finansielle indtægter	991	777
	Andre finansielle omkostninger	-184.101	-209.533
	Resultat før skat	**-63.003**	**-85.507**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-63.003**	**-85.507**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-63.003	-85.507
	Disponeret i alt	**-63.003**	**-85.507**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2012	2011
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	4.002.962	2.148.172
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.002.962	2.148.172
	Anlægsaktiver i alt	**4.002.962**	**2.148.172**
	Omsætningsaktiver		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	82.117	1.983.599
	Varebeholdninger i alt	82.117	1.983.599
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.487	4.487
	Andre tilgodehavender	499	0
	Tilgodehavender i alt	7.986	4.487
	Likvide beholdninger	29.856	35.298
	Omsætningsaktiver i alt	**119.959**	**2.023.384**
	Aktiver i alt	**4.122.921**	**4.171.556**

Balance 31. december

Passiver

Note		2012	2011
	Egenkapital		
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-794.633	-731.629
	Egenkapital i alt	**-669.633**	**-606.629**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.577.000	1.577.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.087.901	2.967.960
	Deposita	40.225	55.875
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.705.126	4.600.835
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	90.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.824	22.588
	Anden gæld	58.604	64.762
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.428	177.350
	Gældsforpligtelser i alt	**4.792.554**	**4.778.185**
	Passiver i alt	**4.122.921**	**4.171.556**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Aktiverne er værdiansat ud fra principperne for going concern.

Resultatet af den ordinære drift forventes fortsat at blive forbedret fremover, således at den tabte kapital kan indvindes ved driftsmæssige overskud inden for en årrække.

Det finansielle beredskab betragtes af ledelsen som værende tilstrækkeligt til finansiering af driften i det efterfølgende år.

	2012	2011
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	46.692	46.692
	46.692	**46.692**
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.489.163	2.489.163
Overførsel fra lager	1.901.482	0
Kostpris ultimo	**4.390.645**	**2.489.163**
Nedskrivninger primo	-340.991	-294.299
Årets af-/nedskrivninger	-46.692	-46.692
Nedskrivninger ultimo	**-387.683**	**-340.991**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.002.962**	**2.148.172**

Noter

		31/12 2012	31/12 2011
4.	**Anpartskapital**		
	Anpartskapital primo	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-731.630	-646.122
	Årets overførte overskud eller underskud	-63.003	-85.507
		-794.633	**-731.629**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.577.000	1.577.000	1.577.000
Gæld til pengeinstitutter	0	0	3.087.901	3.057.960
	0	**1.577.000**	**4.664.901**	**4.634.960**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.085 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt grunde, der er optaget som varelager.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergården Ejendomsudvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger 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.

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:

Bygninger	50 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 omfatter ejendomme og grunde til videresalg, måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser og prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til til lånets restgæld.

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