

K.S.P. EJENDOMSSELSKAB ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/02/2013

Jette Marie Poulsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K.S.P. EJENDOMSSELSKAB ApS Ålykkevej 5 8240 Risskov Telefonnummer: 86174816 e-mailadresse: ksp_risskov@hotmail.com CVR-nr: 10086892 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov
Revisor	RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr: 31574994

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 for K.S.P. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30/01/2013

Direktion

Keld Søgaard Poulsen

Jette Marie Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.S.P. EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.S.P. EJENDOMSSELSKAB ApS 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.

Risskov, 30/01/2013

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
Risskov Revision Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab

Tage Ansø
Registreret revisor
Risskov Revision Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning og administration af fast ejendom, samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine investeringer i værdipapirer.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 3.516.814 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 29.526.344 kr., og en egenkapital på 20.980.948 kr. Der er indregnet udskudt skatteaktiv på 250.474 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, -vedligeholdelse og øvrige tilknyttede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og eventuelle tab på debitorer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi på grundlag af en beregnet markedsværdi.

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: Installationer 8-25 år

Der afskrives ikke lineært på investeringsejendomme.

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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		54.780	50.628
Andre eksterne omkostninger		-40.172	-33.084
Ejendomsomkostninger		-22.519	-23.319
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-320.000	-451.830
Resultat af ordinær primær drift		-327.911	-457.605
Andre finansielle indtægter		4.958.776	3.397.696
Øvrige finansielle omkostninger		-491.598	-7.031.085
Ordinært resultat før skat		4.139.267	-4.090.994
Skat af årets resultat	1	-622.453	1.024.427
Årets resultat		3.516.814	-3.066.567
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		96.600	0
Øvrige lovpligtige reserver		3.294.855	-8.882.148
Overført resultat		125.359	5.815.581
I alt		3.516.814	-3.066.567

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		930.000	1.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	930.000	1.250.000
Anlægsaktiver i alt		930.000	1.250.000
Udskudte skatteaktiver		250.474	872.927
Tilgodehavende skat		93.678	185.835
Tilgodehavender i alt		344.152	1.058.762
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.252.192	23.011.858
Værdipapirer og kapitalandele i alt		28.252.192	23.011.858
Omsætningsaktiver i alt		28.596.344	24.070.620
AKTIVER I ALT		29.526.344	25.320.620

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		5.017.598	1.722.743
Overført resultat		15.763.350	15.734.591
Egenkapital i alt	3	20.980.948	17.657.334
Gæld til banker		4.371.784	3.693.364
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.062.012	3.954.769
Anden gæld		15.000	15.153
Forslag til udbytte for regnskabsåret		96.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.545.396	7.663.286
Gældsforpligtelser i alt		8.545.396	7.663.286
PASSIVER I ALT		29.526.344	25.320.620

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	622.453	-1.024.427
	622.453	-1.024.427

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.095.830
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.095.830
Opskrivninger primo	154.170
Regulering af tidligere års opskrivninger	-154.170
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-165.830
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-165.830
Regnskabsmæssig værdi ultimo	930.000

3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Opskrivningsreserver	Overført resultat	Udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	1.722.743	15.734.591		17.657.334
Udloddet ekstraordinært udbytte i året			-96.600		-96.600
Årets resultat		3.294.855	221.959	-96.600	3.420.214
Egenkapital ultimo	200.000	5.017.598	15.859.950	-96.600	21.980.948

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beholdning af værdipapirer med kursværdi 28.252.192 kr. pr. 31.12.2012 er stillet til sikkerhed overfor bankengagement kreditmaks. 5 mio. kr med Djurslands Bank A/S.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 25. feb 2013.