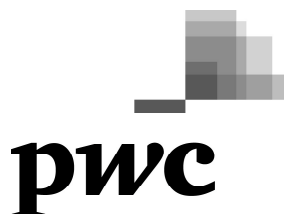

Nybro 22 ApS

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 21 09 93 41

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 28/2 2013

Bent Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Nybro 22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 28. februar 2013

Direktion

Bent Christensen

Jesper Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nybro 22 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nybro 22 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 om selskabets kapitalforhold. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovgivningens regler om kapitaltab.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 28. februar 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nybro 22 ApS
c/o Validea ApS
Funkvej 5 A, 1.
6230 Rødekro

CVR-nr.: 21 09 93 41
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aabenraa

Direktion

Bent Christensen
Jesper Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
Postboks 80
6701 Esbjerg

Pengeinstitut

Kreditbanken
H.P. Hansens Gade 17
6200 Aabenraa

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og administration af egne udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på DKK 240.544, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en egenkapital på DKK 23.125.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2012/13. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Nettoomsætning		128.850	132.800
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-152.433	-12.500
Andre eksterne omkostninger		-211.850	-109.819
Bruttoresultat		-235.433	10.481
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-235.433	10.481
Finansielle omkostninger		-84.551	-83.412
Resultat før skat		-319.984	-72.931
Skat af årets resultat	2	79.440	18.000
Årets resultat		-240.544	-54.931

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-114.325	-9.375
Overført resultat	-126.219	-45.556
	-240.544	-54.931

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		1.957.000	1.957.000
Materielle anlægsaktiver	3	1.957.000	1.957.000
Anlægsaktiver		1.957.000	1.957.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.354	340.465
Tilgodehavender		55.354	340.465
Likvide beholdninger		14.479	0
Omsætningsaktiver		69.833	340.465
Aktiver		2.026.833	2.297.465

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		212.750	327.075
Overført resultat		-314.625	-188.406
Egenkapital	4	23.125	263.669
Hensættelse til udskudt skat		39.000	77.000
Hensatte forpligtelser		39.000	77.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.797.000	1.797.000
Pantebrev		38.000	38.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.835.000	1.835.000
Kreditinstitutter		0	44.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.458	35.728
Anden gæld		55.250	41.750
Kortfristede gældsforpligtelser		129.708	121.796
Gældsforpligtelser		1.964.708	1.956.796
Passiver		2.026.833	2.297.465
Kapitalforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovgivningens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

2 Skat af årets resultat

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-38.000	-18.000
Regulering af udskudt skat tidligere år	-41.440	0
	-79.440	-18.000

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	1.520.900
Tilgang i årets løb	152.433
Kostpris 30. september	1.673.333
Opskrivninger 1. oktober	436.100
Årets opskrivninger	-152.433
Opskrivninger 30. september	283.667
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.957.000

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge seneste offentlig vurdering TDKK 1.500.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	327.075	-188.406	263.669
Årets resultat	0	-114.325	-126.219	-240.544
Egenkapital 30. september	125.000	212.750	-314.625	23.125

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.797.000	1.797.000
Langfristet del	1.797.000	1.797.000
Inden for 1 år	0	0
	1.797.000	1.797.000
Pantebrev		
Efter 5 år	38.000	38.000
Langfristet del	38.000	38.000
Inden for 1 år	0	0
	38.000	38.000

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.957.000	1.957.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nybro 22 ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de lejebeløb, som kan henføres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, el, vand og varme samt vedligeholdelse, mens administrationsomkostninger indeholder omkostninger til kontoromkostninger mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendomme, baseret på markedets afkastningsgrad, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstandard.

Som en konsekvens af praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.