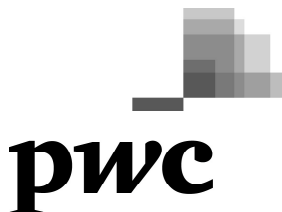

Tønder ***Ejendomsinvestering ApS*** Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 33 23 98 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/10 2013

Peter L. Michelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Tønder Ejendomsinvestering 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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 20. september 2013

Direktion

Peter L. Michelsen

Preben Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tønder Ejendomsinvestering ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tønder Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Sønderborg, den 20. september 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Bruun Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tønder Ejendomsinvestering ApS
Hjejlen 72
6270 Tønder

Telefon: 22957106
E-mail: mail@pmichelsen.dk

CVR-nr.: 33 23 98 31
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Tønder

Direktion

Peter L. Michelsen
Preben Kristensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank A/S, Tønder

Beretning

Årsrapporten for Tønder Ejendomsinvestering ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet er aktivt inden for ejendomsudvikling og investering.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på DKK 41.175, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på DKK 237.260.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Nettoomsætning		184.892	488.200
Andre driftsindtægter		2.851.800	234.076
Investeringssejendommens driftsomkostninger		-34.392	-14.135
Andre eksterne omkostninger		-2.894.706	-281.251
Resultat før finansielle poster		107.594	426.890
Finansielle indtægter		205	4.569
Finansielle omkostninger		-52.674	-319.242
Resultat før skat		55.125	112.217
Skat af årets resultat	1	-13.950	-28.489
Årets resultat		41.175	83.728

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	41.175	83.728
	41.175	83.728

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Grunde og bygninger		1.900.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver	2	1.900.000	1.900.000
Anlægsaktiver		1.900.000	1.900.000
 Projektomkostninger		 196.748	 1.745.072
Andre tilgodehavender		100.138	784.106
Tilgodehavender		100.138	784.106
 Likvide beholdninger		 40.154	 31.411
Omsætningsaktiver		337.040	2.560.589
Aktiver		2.237.040	4.460.589

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Andre reserver		71.085	-12.643
Overført resultat		41.175	83.728
Egenkapital	3	237.260	196.085
Hensættelse til udskudt skat		29.950	16.000
Andre hensættelser	4	115.594	0
Hensatte forpligtelser		145.544	16.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.665.000	1.665.000
Anden gæld		100.000	100.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.765.000	1.765.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.736	2.454.515
Selskabsskat		0	8.489
Anden gæld		20.500	20.500
Kortfristede gældsforpligtelser		89.236	2.483.504
Gældsforpligtelser		1.854.236	4.248.504
Passiver		2.237.040	4.460.589
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	71.085	0	196.085
Årets resultat	0	0	41.175	41.175
Egenkapital 30. juni	125.000	71.085	41.175	237.260

Noter til årsrapporten

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.950	8.489
Årets udskudte skat	0	20.000
	13.950	28.489

2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	1.900.000
Kostpris 30. juni	1.900.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	1.900.000

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 250 Anparter à nominelt DKK 500. Ingen Anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
4 Andre hensættelser		
Hensættelse vedrørende projekt	115.594	0
	115.594	0

Noter til årsrapporten

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:

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.665.000	1.665.000
Langfristet del	1.665.000	1.665.000
Inden for 1 år	0	0
	1.665.000	1.665.000
Anden gæld		
Efter 5 år	100.000	100.000
Langfristet del	100.000	100.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	20.500	20.500
	120.500	120.500

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.900.000	1.900.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Aabenraa kommune:

Deponeret beløb under andre tilgodehavender	73.000	0
---	--------	---

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Der har ingen transaktioner fundet sted mellem nærtstående parter, ud over lån, som er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PI Invest ApS, Hjejlen 72, 6270 Tønder

Projekta Holding A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Tønder Ejendomsinvestering ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udleje af investeringsejendomme indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter de direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning fra investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de direkte omkostninger til administration og projekter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgetter for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforhold for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af udviklingen i ejendommens forhold. Værdireguleringen af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Projektkostninger

Projektkostninger udgør afholdte direkte projektkostninger, herunder grundkøb og grundforbedringer mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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. Årets skattepligtige indkomst udløser ikke selskabsskat til betaling.

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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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