Nybo, Kærup ApS

Ewalds Alle 58, 6700 Esbjerg

(CVR-nr. 10137020)

Årsrapport
for 2012/13

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. december 2013

_____

Erik Henningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Nybo, Kærup 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. pr. 30. september samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. november 2013

Direktion

Arne Jakobsen

Bestyrelse

Arne Jakobsen

Susanne Holden

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nybo, Kærup ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nybo, Kærup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Vejle, den 28. november 2013
ReviPartner, Vejle
godkendt revisionsaktieselskab

Erik Henningsen
registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nybo, Kærup ApS Ewalds Alle 58 6700 Esbjerg
CVR-nr.	10137020
Stiftelsesdato	1. april 2003
Regnskabsår	1. oktober 2012 - 30. september 2013
Bestyrelse	Arne Jakobsen Susanne Holden
Direktion	Arne Jakobsen
Revisor	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Årest resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets likviditet har udviklet sig som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Nybo, Kærup ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Husleje indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Andre finansielle anlægsaktiver
Gældsbreve, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste/-tab		**431.760**	**334.450**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-27.236	-65.189
Resultat af primær drift		**404.524**	**269.261**
Finansielle indtægter	1	24.832	143
Finansielle omkostninger	2	-105.261	-176.456
Resultat før skat		**324.095**	**92.948**
Skat af årets resultat	3	-90.734	-23.200
Årets resultat		**233.361**	**69.748**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		233.361	69.748
		233.361	**69.748**

Balance pr. 30. september

	Note	2013	2012
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	4	1.863.364	3.674.564
Materielle anlægsaktiver		**1.863.364**	**3.674.564**
Andre tilgodehavender		500.000	0
Finansielle anlægsaktiver		**500.000**	**0**
Anlægsaktiver		**2.363.364**	**3.674.564**
Tilgodehavende selskabsskat		0	8.650
Andre tilgodehavender		43.075	4.900
Udskudte skatteaktiver		13.266	0
Tilgodehavender		**56.341**	**13.550**
Likvide beholdninger		**1.243**	**0**
Omsætningsaktiver		**57.584**	**13.550**
Aktiver		**2.420.948**	**3.688.114**

Balance pr. 30. september

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	5	136.000	136.000
Overført resultat	6	476.391	243.030
Egenkapital		**612.391**	**379.030**
Hensættelser til udskudt skat		0	4.300
Hensatte forpligtelser		**0**	**4.300**
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.252.736	2.781.027
Selskabsskat		101.300	20.850
Anden gæld		22.600	78.038
Langfristede gældsforpligtelser	7	**1.376.636**	**2.879.915**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		52.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter		253.714	266.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.357	8.000
Selskabsskat		20.850	0
Anden gæld		7.000	100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		75.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**431.921**	**424.869**
Gældsforpligtelser		**1.808.557**	**3.304.784**
Passiver		**2.420.948**	**3.688.114**
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2012/13	2011/12
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	24.832	143
	24.832	**143**
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	105.261	176.456
	105.261	**176.456**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	108.300	20.850
Regulering af udskudt skat	-36.184	2.350
Regulering pga. ændring i selskabsskatteprocent	-1.809	0
Regulering udskudt skat tidligere år	20.427	0
	90.734	**23.200**
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.919.093	3.919.093
Afgang i årets løb	-1.974.021	0
Kostpris ultimo	**1.945.072**	**3.919.093**
Af- og nedskrivninger primo	-244.529	-179.340
Årets afskrivninger	-27.236	-65.189
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	190.057	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**-81.708**	**-244.529**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.863.364**	**3.674.564**
5. Selskabskapital		
Saldo primo	136.000	136.000
Saldo ultimo	**136.000**	**136.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2012/13	2011/12
6. Overført resultat		
Saldo primo	243.030	173.282
Årets tilgang	233.361	69.748
	476.391	**243.030**

7. Prioritetsgæld Hesselmedvej

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.252.736	52.000	1.044.736
	1.252.736	**52.000**	**1.044.736**

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.305, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør i alt t.kr. 1.863.