

Ejendomsselskabet af 2012 ApS
CVR-nr. 14016589
Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2014

Dirigent



Navn: Liselotte Mirjam Furnes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 2012 ApS
Vestergade 36
8830 Tjele

CVR-nr.: 14016589

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Niels Martin Christensen

Bank

Sydbank
Store Torv 12
8000 Århus

Advokat

Lou & Partnere Advokatfirma
Østergrave 4,1.
8900 Randers

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 14.04.2014

Direktion



Niels Martin Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2012 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2012 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabet mere end 50% af anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabsloven kapitaltabsregler. Vi henviser til ledelsesberetningens kommentar hertil.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 14.04.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor


Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.560 t.kr., der af ledelsen anses som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af positive reguleringer i forbindelse med salg af aktiviteter i 2012.

Ledelsen forventer, at der gennemføres en kapitalnedsættelse til dækning af underskud, således selskabet ikke længere er omfattet af kapitaltabsreglerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden på 1-2 år.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.881.602	10.003
Personaleomkostninger	1	0	(2.884)
Af- og nedskrivninger	2	(283.741)	(416)
Driftsresultat		1.597.861	6.703
Andre finansielle indtægter	3	311.263	121
Andre finansielle omkostninger	4	(349.241)	(814)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.559.883	6.010
Skat af ordinært resultat	5	0	0
Årets resultat		1.559.883	6.010
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.559.883	6.010
		1.559.883	6.010

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.529.307	12.875
Materielle anlægsaktiver	6	12.529.307	12.875
 Anlægsaktiver		 12.529.307	 12.875
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.179	38
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.186.692	592
Andre tilgodehavender	7	6.630.156	10.414
Tilgodehavender		7.868.027	11.044
 Likvide beholdninger		 10.420	 12
 Omsætningsaktiver		 7.878.447	 11.056
 Aktiver		 20.407.754	 23.931

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Virksomhedskapital	8	13.000.000	13.000
Reserve for opskrivninger		3.836.440	3.836
Overført overskud eller underskud		(13.286.326)	(14.847)
Egenkapital		3.550.114	1.989
Andre hensatte forpligtelser		430.000	550
Hensatte forpligtelser		430.000	550
Ansvarlig lånekapital		6.000.000	6.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.462.017	9.277
Deposita		411.812	242
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.873.829	15.519
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	733.946	965
Bankgæld		202.602	693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		336.588	4.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.228	77
Anden gæld		255.447	2
Kortfristede gældsforpligtelser		1.553.811	5.873
Gældsforpligtelser		16.427.640	21.392
Passiver		20.407.754	23.931
Eventualaktiver	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.000.000	3.836.440	(14.846.209)	1.990.231
Årets resultat	0	0	1.559.883	1.559.883
Egenkapital ultimo	13.000.000	3.836.440	(13.286.326)	3.550.114

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 t.kr.
Gager og løn	0	2.604
Pensioner	0	207
Andre omkostninger til social sikring	0	73
	0	2.884

2. Af- og nedskrivninger

	2013 kr.	2012 t.kr.
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	345.841	503
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(62.100)	(87)
	283.741	416

3. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	58.854	0
Renteindtægter i øvrigt	243.152	121
Valutakursreguleringer	9.257	0
	311.263	121

4. Andre finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	108.600	120
Renteomkostninger i øvrigt	234.265	436
Valutakursreguleringer	4.907	255
Øvrige finansielle omkostninger	1.469	3
	349.241	814

5. Skat af ordinært resultat

	2013 kr.	2012 t.kr.
Ændring af udskudt skat	389.970	0
Regulering vedrørende tidligere år	(389.970)	0
	0	0

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.176.775
Kostpris ultimo	12.176.775
Opskrivninger primo	5.115.253
Opskrivninger ultimo	5.115.253
Af- og nedskrivninger primo	(4.416.880)
Årets afskrivninger	(345.841)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.762.721)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.529.307

	2013 kr.	2012 t.kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	6.630.156	10.414
	6.630.156	10.414

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	13.000	1.000,00	13.000.000
	13.000		13.000.000

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	6.000.000	6.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	965	733.946	8.462.017	4.545.698
Deposita	0	0	411.812	0
	965	733.946	14.873.829	10.545.698

Noter

10. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv vedrørende fremførbare særunderskud på 4.274 t.kr.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Vorning Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor fra og med 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabets bankforbindelser har stillet bankgarantier, som udgør 53 t.kr.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.529 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet og øvrige koncernforbundne selskaber er der afgivet virksomhedspant nom. 10.300 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet og øvrige selskaber i koncernen har selskabet givet pant i tilgodehaven hos associerede selskaber for nom. 800 t.EUR.

Der er overfor banken afgivet selvskyldnerkaution overfor alle selskaber, som indgår i Vorning Holding koncernen.

13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Vorning Holding ApS, Viborg