

Ejendomsselskabet af 2012 ApS

Vestergade 36, Ørum, 8830 Tjele

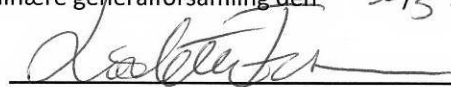
CVR-nr. 14 01 65 89

Årsrapport for 2012

22. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/5 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 18. april 2013

Direktion

Niels Martin Christensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 2012 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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, 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

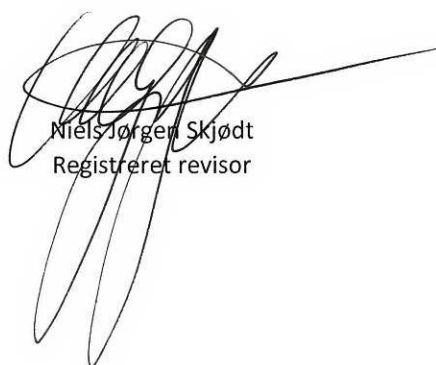
Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 18. april 2013

National Revision
Registrerede Revisorer a/s



Niels Jørgen Skjødt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 2012 ApS
Vestergade 36, Ørum
8830 Tjele

Telefon: 86 65 21 00

Telefax: 86 65 30 28

CVR-nr.: 14 01 65 89

Stiftet: 1. april 1990

Hjemstedskommune: Viborg

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Niels Martin Christensen

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Hospitalsgade 11
8900 Randers

Pengeinstitut

Sydbank
Jernbanegade 6
8800 Viborg

Advokat

Lou & Partnere, Advokatfirma
Østergrave 4, 1.
8900 Randers C

Beretning

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har ved udgangen af juni 2012 realiseret de planlagte tiltag vedrørende frasalg af salgs- og produktionsrettigheder.

Medarbejdere, varelagere og anlægsaktiver udover ejendommen blev i forbindelse hermed overdraget til køber. Overdragelsen har tilført selskabet en positiv gevinst.

Selskabet har i andet halvår primært beskæftiget sig med ejendomsudlejning.

Selskabet omdannedes samtidigt fra et aktieselskab til et anpartsselskab og har i den forbindelse ændret navn fra Passat Energi A/S til Ejendomsselskabet af 2012 ApS.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat er meget tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		10.124.211	5.043.123
Personaleomkostninger	1	-2.882.553	-6.990.399
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-416.354</u>	<u>-435.989</u>
Resultat af primær drift		6.825.304	-2.383.265
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-122.250	-51.611
Finansielle indtægter	2	121.325	131.417
Finansielle omkostninger	3	<u>-813.592</u>	<u>-708.077</u>
Resultat før skat		6.010.787	-3.011.536
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>6.010.787</u>	<u>-3.011.536</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>6.010.787</u>	<u>-3.011.536</u>
		<u>6.010.787</u>	<u>-3.011.536</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		12.875.148	13.215.005
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	468.997
Materielle anlægsaktiver		12.875.148	13.684.002
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0
Tilgodehavender associerede virksomheder		6.079.200	0
Finansielle anlægsaktiver		6.079.200	0
Anlægsaktiver		18.954.348	13.684.002
Råvarer og hjælpematerialer		0	806.056
Fremstillede varer og handelsvarer		0	3.682.987
Varebeholdninger		0	4.489.043
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.523	5.446.618
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		591.444	691.747
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		3.797.165	0
Udskudte skatteaktiver	6	0	0
Andre tilgodehavender		537.717	77.582
Periodeafgrænsningsposter		0	53.176
Tilgodehavender		4.964.849	6.269.123
Likvide beholdninger		11.644	20.350
Omsætningsaktiver		4.976.493	10.778.516
Aktiver		23.930.841	24.462.518

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Anpartskapital		13.000.000	13.000.000
Opskrivninger		3.836.440	3.836.440
Overført resultat		-14.846.209	-20.853.879
Egenkapital	7	1.990.231	-4.017.439
Andre hensatte forpligtelser		550.000	601.611
Hensatte forpligtelser		550.000	601.611
Gæld til realkreditinstitutter		9.276.855	10.264.587
Anden langfristet gæld		6.241.500	6.241.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	15.518.355	16.506.087
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		965.000	970.494
Kreditinstitutter		693.221	4.359.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.135.641	2.943.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.565	16.565
Anden gæld		1.828	914.065
Periodeafgrænsningsposter		0	2.167.410
Kortfristede gældsforpligtelser		5.872.255	11.372.259
Gældsforpligtelser		21.390.610	27.878.346
Passiver		23.930.841	24.462.518
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.602.695	6.043.131
Pensioner	207.124	725.331
Andre sociale bidrag	72.734	221.937
	<u>2.882.553</u>	<u>6.990.399</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>5</u>	<u>18</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	119.200	0
Andre finansielle indtægter	2.125	131.417
	<u>121.325</u>	<u>131.417</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	120.000	52.500
Andre finansielle omkostninger	693.592	655.577
	<u>813.592</u>	<u>708.077</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Finansielle anlægsaktiver

					Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1. januar					0
Kostpris pr. 31. december					0
Værdireguleringer pr. 1. januar					-51.611
Årets resultat efter skat					-122.250
Årets valutakursregulering					-3.117
Værdireguleringer pr. 31. december					-176.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december før reguleringer					-176.978
Årets reguleringer					176.978
Negativ egenkapital modregnet i tilgodehavender pr. 31. december					176.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december					0
Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
Passat Energi NUF	3285 Larvik, Norge	-176.978	-122.250	100%	-176.978

6 Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver vedrører anlægsaktiver, hensættelser og skattemæssigt underskud.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Aktiekapital	Anpartskapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	13.000.000	0	3.836.440	-20.853.879	-4.017.439
Kapitalreguleringer i datterselskaber	0	0	0	-3.117	-3.117
Omdannelse fra A/S til ApS	-13.000.000	13.000.000	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	6.010.787	6.010.787
Egenkapital pr. 31. december	<u>0</u>	<u>13.000.000</u>	<u>3.836.440</u>	<u>-14.846.209</u>	<u>1.990.231</u>

Anpartskapital består af 13.000 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Ændringer i aktie- og anpartskapital indenfor de seneste 5 år:

Aktiekapital pr. 1. januar 2008	13.000.000
Afgang aktiekapital ved omdannelse til ApS 29. oktober 2012	-13.000.000
Tilgang anpartskapital ved omdannelse fra A/S til ApS 29. oktober 2012	13.000.000
	<u>13.000.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 11.560.355 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 10.241.855, er der givet pant i grunde og bygninger med DKK 15.165.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 12.875.148.

Herudover er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på DKK 1.500.000, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på DKK 693.221.

Virksomheden har stillet virksomhedspant på DKK 10.300.000 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser udgør pr. 31. december 2012 DKK 38.523. Den regnskabsmæssige værdi af øvrige pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2012 DKK 0.

10 Eventualforpligtelser

Selskabets bankforbindelse har stillet betalingsgarantier som udgør DKK 127.100.

11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet af 2012 ApS indgår i koncernregnskabet for Vorning Holding ApS.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2012 ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, edb, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de tilknyttede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år

Grunde afskrives ikke

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Varebeholdninger

Handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer m.v. indregnes til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere. Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealiseringsværdi.

Kostprisen beregnes efter FIFO-princippet, der medfører, at de senest erhvervede varer anses for værende i behold.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger forsikringspræmier, abonnementer mv.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen. Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 - 2 år. Den hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringer med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Det beregnede udskudt skatteaktiv er nedskrevet til nul.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

