

Gerdes Ejendomme ApS

Luthersvej 55

7000 Fredericia

CVR-nr. 10122627

Årsrapport for 2012

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2013

Martin Gerdes
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 for Gerdes Ejendomme 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31-05-2013

Direktion

Martin Gerdes
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gerdes Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gerdes Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 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.

Horsens, den 31-05-2013

Erhvervsrevision Midt

Registreret revisionspartnerselskab

Jan Taylor Hansen

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gerdes Ejendomme ApS Luthersvej 55 7000 Fredericia
CVR-nr.	10122627
Stiftelsesdato	17-01-2003
Regnskabsår	01-01-2012 - 31-12-2012
Direktion	Martin Gerdes, Direktør
Revisor	Erhvervsrevision Midt Registreret revisionspartnerselskab Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens CVR-nr.: 33501188
Pengeinstitut	Jyske Bank Danmarksstræde 22 7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af ejendomme, udlejningsvirksomhed samt investeringsvirksomhed og andre aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og heraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning der sker væsentlige ændringer i markedsrenten og en investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 udviser et resultat på kr. 128.383, og virksomhedens balance pr. 31-12-2012 udviser en balancesum på kr. 9.315.422, og en egenkapital på kr. 840.521

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gerdes Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B og C om ledelsesberetningen.

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.

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i forhold til regnskabsperioden.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabet, herunder reparation- og vedligeholdelses omkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration mv..

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

Skatter

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på statusdagen. Kursregulering af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen..

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		420.426	370.639
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-707.539
Dagsværdireguleringer af gæld		-13.474	10.643
Driftsresultat		406.952	-326.257
Finansielle indtægter	1	21.072	19.926
Finansielle omkostninger	2	-255.498	-254.142
Resultat før skat		172.525	-560.473
Skat af årets resultat	3	-44.142	140.061
Årets resultat		128.383	-420.412
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.074	-522.672
Overført resultat		121.309	102.260
		128.383	-420.412

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	8.700.000	8.700.000
Materielle anlægsaktiver		8.700.000	8.700.000
Anlægsaktiver		8.700.000	8.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		480.832	390.621
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		128.555	18.977
Andre tilgodehavender		6.035	25.000
Tilgodehavender		615.423	434.598
Likvide beholdninger		0	3.153
Omsætningsaktiver		615.422	437.751
Aktiver		9.315.422	9.137.751

Gerdes Ejendomme ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	5	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	352.703	345.629
Overført resultat	7	237.818	116.509
Egenkapital		840.521	712.138
Hensættelser til udskudt skat	8	113.330	120.540
Hensatte forpligtelser		113.330	120.540
Gæld til realkreditinstitutter		7.345.589	7.332.115
Langfristede gældsforpligtelser	9	7.345.589	7.332.115
Gæld til banker		669.421	708.588
Selskabsskat		51.352	0
Anden gæld		295.208	264.370
Kortfristede gældsforpligtelser		1.015.981	972.958
Gældsforpligtelser		8.361.571	8.305.073
Passiver		9.315.422	9.137.751
Nærtstående parter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.072	19.926
	21.072	19.926
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	255.498	254.142
	255.498	254.142
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	51.352	34.163
Ændring af udskudt skat	-7.210	-174.224
	44.142	-140.061
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.254.048	8.196.509
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	57.539
Kostpris ultimo	8.254.048	8.254.048
Opskrivninger primo	445.952	1.153.491
Årets opskrivninger	0	-707.539
Opskrivninger ultimo	445.952	445.952
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.700.000	8.700.000
Opskrivning af investeringsejendomme er sket på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der anvendes et afkastkrav på 6%. Hvis opskrivningen ikke var foretaget, ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgøre 8.269.411 kr.		
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	250.000	250.000
Saldo ultimo	250.000	250.000
Selskabskapitalen består af 500 anparter a 500 kr. Anpartner er ikke opdelt i klasser.		
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	345.629	868.301
Årets tilgang	7.074	0
Årets afgang	0	-522.672
Saldo ultimo	352.703	345.629

Noter**2012****2011****7. Overført resultat**

Saldo primo	116.509	14.249
Årets tilgang	121.309	102.260
Saldo ultimo	237.818	116.509

8. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat	113.330	120.540
Saldo ultimo	113.330	120.540

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	7.344.000
	0	0	7.344.000

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Martin Gerdes Holding ApS, Luthersvej 55, 7000 Fredericia

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 750.000 kr. i ejendomme.

Forden regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme henvises der til note 4.