Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

I/S Smørhuset

CVR-nr. 26 94 14 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2013.

PER KRISTENSEN
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for I/S Smørhuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. april 2013

Direktion

Egon Jensen Shahpour Cartli

Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i I/S Smørhuset

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Smørhuset for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Aalborg, den 16. april 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	I/S Smørhuset Vedr Stranden 7 9000 Aalborg	
	Telefon: Telefax:	98 12 18 47 98 13 11 47
	CVR-nr.: Stiftet: Hjemsted: Regnskabsår:	26 94 14 66 31. december 2002 Aalborg 1. januar - 31. december
Direktion	Egon Jensen Shahpour Cartli	
Ejerforhold	Simonis Gård A/S, ejerandel 75% SC Ejendomsselskab ApS, ejerandel 25%	
Revision	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelse	Danske Bank	

Hovedtal og nøgletal

	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat før finansielle poster	1.268	1.597	3.652	1.205	2.675
Finansielle poster, netto	-475	-277	-317	-393	-425
Årets resultat	793	1.320	3.335	813	2.494
Balance:					
Balancesum	16.981	19.262	18.762	16.276	15.716
Egenkapital	14.172	13.380	11.622	8.287	7.475
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	83,5	69,5	61,9	50,9	47,6

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010". Nøgletal med negativ værdi er ikke angivet.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Interessentskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Smørhuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Interessentskabets årsrapport belastes ikke med skatter, idet skattetilsvaret skal opgøres under hensyntagen til interessenternes øvrige indkomstforhold.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter gældsbreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2012 kr.	2011 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**767.835**	**1.097**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	500
	Driftsresultat	**1.267.835**	**1.597**
	Andre finansielle indtægter	54.751	47
1	Andre finansielle omkostninger	-529.875	-324
	Årets resultat	**792.711**	**1.320**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	792.711	1.320
	Disponeret i alt	**792.711**	**1.320**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2012 kr.	2011 t.kr.
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	16.300.000	18.657
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.300.000	18.657
	Gældsbrev Shahpour Cartli	301.986	582
	Finansielle anlægsaktiver i alt	301.986	582
	Anlægsaktiver i alt	**16.601.986**	**19.239**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.461	0
	Andre tilgodehavender	99.534	19
	Periodeafgrænsningsposter	6.900	0
	Tilgodehavender i alt	173.895	19
	Likvide beholdninger	205.197	4
	Omsætningsaktiver i alt	**379.092**	**23**
	Aktiver i alt	**16.981.078**	**19.262**

Balance 31. december

Passiver

Note		2012 kr.	2011 t.kr.
	Egenkapital		
3	Overført resultat	14.172.153	13.380
	Egenkapital i alt	**14.172.153**	**13.380**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.636.604	4.064
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	143
	Deposita	249.765	285
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.886.369	4.492
	Kortfristet del af langfristet gæld	640.904	945
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.564	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	166
	Gæld til associerede virksomheder	125	0
	Anden gæld	267.963	266
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	922.556	1.390
	Gældsforpligtelser i alt	**2.808.925**	**5.882**
	Passiver i alt	**16.981.078**	**19.262**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

		2012 kr.	2011 t.kr.
1.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	21.646	14
	Andre renteomkostninger	508.229	310
		529.875	**324**
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2012	11.737.626	11.738
	Tilgang i årets løb	20.034	0
	Afgang i årets løb	-2.876.762	0
	Kostpris 31. december 2012	**8.880.898**	**11.738**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	6.919.102	6.419
	Årets regulering til dagsværdi	500.000	500
	Regulering til dagsværdi 31. december 2012	**7.419.102**	**6.919**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**16.300.000**	**18.657**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6%

Noter

		31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
3.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2012	13.379.442	11.622
	Årets overførte overskud eller underskud	792.711	1.320
	Overført indskud ultimo	0	438
		14.172.153	**13.380**

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	**Restgæld efter 5 år kr.**	**Gæld i alt 31/12 2012 kr.**	**Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	498.000	0	2.134.604	4.466
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	142.904	0	142.904	685
	640.904	**0**	**2.277.508**	**5.151**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 16.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.500 t.kr. med meddelelse til Simonis Gård A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.