
Kallesøe Ejendomme ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 32 89 53 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 29/1 2013

Niels Jørgen Lodahl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lem St., den 29. januar 2013

Direktion

Bruno Kallesøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kallesøe Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kallesøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 29. januar 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kallesøe Ejendomme ApS
Bredgade 115
6940 Lem St.

CVR-nr.: 32 89 53 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Bruno Kallesøe

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

Bent Skov & Partnere
Havneparken 1
7100 Vejle

Pengeinstitut

Sydbank
Kirketorvet 4
7100 Vejle

FIH Erhvervsbank
Poulsgade 8
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 398.308, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 1.003.605.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		1.335.854	1.536.669
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-285.720	-283.896
Resultat før finansielle poster		1.050.134	1.252.773
Finansielle indtægter	2	48.000	0
Finansielle omkostninger	3	-567.119	-611.428
Resultat før skat		531.015	641.345
Skat af årets resultat	4	-132.707	-161.802
Årets resultat		398.308	479.543

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	398.308	479.543
	398.308	479.543

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		12.326.417	12.612.137
Materielle anlægsaktiver	5	12.326.417	12.612.137
Anlægsaktiver		12.326.417	12.612.137
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.043.548	1.196.561
Tilgodehavender		2.043.548	1.196.561
Likvide beholdninger		128.296	129.260
Omsætningsaktiver		2.171.844	1.325.821
Aktiver		14.498.261	13.937.958

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		878.605	480.298
Egenkapital	6	1.003.605	605.298
Hensættelse til udskudt skat	7	97.000	97.000
Hensatte forpligtelser		97.000	97.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.439.333	12.785.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.439.333	12.785.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	325.000	215.000
Selskabsskat		133.450	120.900
Anden gæld		499.873	114.760
Kortfristede gældsforpligtelser		958.323	450.660
Gældsforpligtelser		13.397.656	13.235.660
Passiver		14.498.261	13.937.958
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	285.720	283.896
	285.720	283.896
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	48.000	0
	48.000	0
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	567.119	611.428
	567.119	611.428
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	133.450	120.900
Årets udskudte skat	0	41.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-743	-98
	132.707	161.802
5 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		13.085.200
Kostpris 31. december		13.085.200
Ned- og afskrivninger 1. januar		473.063
Årets afskrivninger		285.720
Ned- og afskrivninger 31. december		758.783
Regnskabsmæssig værdi 31. december		12.326.417
Afskrives over		40 år

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	480.297	605.297
Årets resultat	0	398.308	398.308
Egenkapital 31. december	125.000	878.605	1.003.605

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2012 DKK	2011 DKK
Materielle anlægsaktiver	97.000	97.000
	97.000	97.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.139.333	10.904.000
Mellem 1 og 5 år	1.300.000	1.881.000
Langfristet del	12.439.333	12.785.000
Inden for 1 år	325.000	215.000
	12.764.333	13.000.000

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for FIH Erhvervsbank A/S:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 4.905, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.326.417	12.612.137
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.550, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.326.417	12.612.137
Ejerpantebrev på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.326.417	12.612.137
Ejerpantebrev på i alt TDKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.326.417	12.612.137

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået lejekontrakt med Kallesoe Machinery A/S og Vestas Blades A/S om udlejning af bygninger m.v.

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kallesoe Machinery A/S, Lem St.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kallesøe Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 det ultimative moderselskab OC Danmark Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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