

EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52

ApS

Årsrapport
25. maj 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2013

Mads Stroyer Andersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS
Bekkasinvej 4
8270 Højbjerg

CVR-nr: 34582521
Regnskabsår: 25/05/2012 - 31/12/2012

Revisor VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Marselis Boulevard 173
8000 Århus C
CVR-nr: 18291584

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 25. maj –31. december 2012. for ejendomsselskabet Aldersrovej 52 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs året 25. maj – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har tilkendegivet at næste års regnskab skal behandles efter reglerne om udvidet gennemgang.

Aarhus, den 30/05/2013

Direktion

Mads Stroyer Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS for regnskabsåret 25. maj 2012 - 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 handlinger 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 25. maj 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 30/05/2013

Bjarne Eriksen
registreret revisor
VOGELIUS, REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Poul Vogelius
registreret revisor
VOGELIUS, REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr.1.437.583. Årets overskud anvendes således:

Overført til reserve inv. Ejendom	1.529.383
Overført til næste år	- 91.800
I alt	1.437.583

Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.517.583.

Forventningerne til 2013 er således et positivt årsresultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt ud over ovennævnte .

Selskabet har efter den 31/12 2012 solgt selskabets ejendom for 6,4 mill.kr. og alt er afsluttet og afregnet på underskriftsdato.

Selskabets har grundet dette salg valgt at opskrive selskabets ejendom til 5,9 mill. kr. og afsat udskudt skat heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

Indtægtskriterier

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer samt fakturerbare solgte/optjente lejebydelser.

Skatter herunder udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Balance

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i egenkapitalen – afsat udskudt skat med 25% under Reserve for investeringsaktiver under egenkapital.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammensætning og kontraktbestand.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, materiel og inventar 5 år

Småaktiver under kr. 12.300 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 25. maj 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		53.437
Vareforbrug		-42.533
Andre eksterne omkostninger		-18.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.039.178
Bruttoresultat		2.032.012
Resultat af ordinær primær drift		2.032.012
Øvrige finansielle omkostninger	1	-115.234
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0
Ordinært resultat før skat		1.916.778
Ekstraordinært resultat før skat		1.916.778
Skat af årets resultat	2	-479.195
Årets resultat		1.437.583
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.529.383
Overført resultat		-91.800
I alt		1.437.583

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Investeringsejendomme		5.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.900.000
Anlægsaktiver i alt		5.900.000
Likvide beholdninger		169.119
Omsætningsaktiver i alt		169.119
AKTIVER I ALT		6.069.119

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000
Reserve for opskrivninger		1.529.383
Overført resultat		-91.800
Egenkapital i alt	4	1.517.583
Hensættelse til udskudt skat		479.195
Hensatte forpligtelser i alt	5	479.195
Gæld til banker		3.187.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	3.187.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		869.341
Anden gæld		15.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		884.841
Gældsforpligtelser i alt		4.072.341
PASSIVER I ALT		6.069.119

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2012
	kr.
Bank finansiering	1.924
Garantiprovision	1.000
Renter tilknyttede selskab	112.311
	115.234

2. Skat af årets resultat

	2012
	kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	-479.195
	-479.195

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	3.860.822
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.860.822
Opskrivninger primo	2.039.178
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	2.039.178
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.900.00

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Årets tilgang	80.000	0	0	0	80.000
Opskrivnings reserve eft. skat	0	0	0	0	1.529.383
Overført til reserve for opskrivning 2012	0	0	-1.529.383	0	-1.529.383
Årets resultat	0	0	1.437.583	0	1.437.583
Egenkapital ultimo	80.000	0	-91.800	0	1.517.583

5. Hensatte forpligtelser i alt

	2012 kr.
Udskudt skat af opskrivning ejendom	509.795
Udskudt skat ultimo af skattemæssigt underskud	-30.600
	479.195

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	3.200.000	0	3.200.000	0
Låneomkostning udtømt i 13 v/indf.	-12.500	0	-12.500	0
	3.187.500	0	3.187.500	0

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 3,2 mill.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgjorde 5,9 mill.kr.

Selskabets hovedaktionær samt selskabets holdingselskab Stroyer Development A/S har kautioneret over for selskabets bankforbindelse.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stroyer Development A/S, Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg, Hjemsted Aarhus.

Koncernforhold

Der udarbejdes ikke koncernregnskab.