



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30  
6270 Tønder  
**T** 7472 3636  
**F** 7472 2055  
**E** toender@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS  
Ribelandsvej 6  
6270 Tønder  
CVR nr. 11 76 03 41

**Årsrapport for 2012**  
(25. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 31/5 2013

---

Andreas J. Nissen

*Tønder  
Skærbæk  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev*

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 28/5 2013

## Direktionen



Andreas J. Nissen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS 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 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.

## **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.

Tønder, den 28/5 2013

### **Revisionscentret Tønder**

Godkendt revisionsaktieselskab



Egon Løkke Borg

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og administration af erhvervsejendom beliggende Vedbæk Strandvej 425, Vedbæk.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten for regnskabsåret 2012 udviser et resultat før skat på kr. 112.911, mod et resultat før skat sidste år på kr. 334.033.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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.

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

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

## **Resultatopgørelsen**

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra indgåede lejeaftaler der indregnes i resultatopgørelsen når de forfalder til betaling. Lejeindtægter fra erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	66%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20%
Småanskaffelser under kr. 12.300	omkostningsført	0%

Kunstgenstande afskrives ikke.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt ændringer i kortfristet gæld på selskabets driftskreditter.

### Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld. Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse i årsrapporten efter undtagelsesreglen i ÅRL § 48.

### Skyldig skat og 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 acontoskatter.

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

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%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for året 2012

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	257.796	326.180
1. Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-58.750</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	199.046	326.180
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.025	131.573
2. Andre finansielle indtægter	612	612
3. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-113.772</u>	<u>-124.332</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	112.911	334.033
4. Skat af årets resultat	<u>-32.203</u>	<u>-83.531</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>80.708</u></u>	<u><u>250.502</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under kortfristet gæld	716.193	1.827.336
Overført resultat	<u>-635.485</u>	<u>-1.576.834</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>80.708</u></u>	<u><u>250.502</u></u>

## Balance pr. 31. december 2012

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
5. Grunde og bygninger	6.941.250	7.000.000
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.396</u>	<u>16.396</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.957.646</u>	<u>7.016.396</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>22.250</u>	<u>22.951</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.250</u>	<u>22.951</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><u>6.979.896</u></u>	 <u><u>7.039.347</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	716.193	2.670.629
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>785</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>716.193</u>	<u>2.671.414</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>36.515</u>	<u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><u>752.708</u></u>	 <u><u>2.671.414</u></u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>7.732.604</u></u>	 <u><u>9.710.761</u></u>

## Balance pr. 31. december 2012

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud	126.692	762.177
Opskrivningshenlæggelse	<u>3.426.636</u>	<u>3.426.636</u>
<b>6. Egenkapital i alt</b>	<u><u>3.753.328</u></u>	<u><u>4.388.813</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
4. Hensættelser til udskudt skat	<u>1.127.524</u>	<u>1.142.211</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
7. Gæld til realkreditinstitutter	1.800.000	1.396.230
7. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>434.717</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.800.000</u>	<u>1.830.947</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld	0	141.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.499	9.250
Selskabsskat	46.584	124.828
Anden gæld	237.476	245.724
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>716.193</u>	<u>1.827.336</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.051.752</u>	<u>2.348.790</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>2.851.752</u></u>	<u><u>4.179.737</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>7.732.604</u></u>	<u><u>9.710.761</u></u>
8. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

### **Note 1. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver**

Bygninger	58.750	0
Avance ved salg af anlægsaktiver	0	0
	<u>58.750</u>	<u>0</u>

### **Note 2. Andre finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt	612	612
	<u>612</u>	<u>612</u>

### **Note 3. Øvrige finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	113.241	124.332
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	531	0
	<u>113.772</u>	<u>124.332</u>

### **Note 4. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>46.890</u>	<u>83.508</u>
Regulering tidligere års skatter	0	23
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>1.127.524</u>	<u>1.142.211</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	<u>1.127.524</u>	<u>1.142.211</u>
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-1.142.211</u>	<u>-1.142.211</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>-14.687</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><u>32.203</u></u>	<u><u>83.531</u></u>

Kr. Sidste år

**Note 5. Materielle anlægsaktiver**

**Grunde og bygninger**

Kostpris primo	2.431.153	2.431.153
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
<b>Samlet kostpris ultimo</b>	<b>2.431.153</b>	<b>2.431.153</b>
Opskrivning, primo	4.568.847	4.568.847
Tilbageført opskrivning afhændede aktiver	0	0
Opskrivning i året	0	0
<b>Samlede opskrivninger ultimo</b>	<b>4.568.847</b>	<b>4.568.847</b>
Afskrivninger primo	0	0
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger i året	-58.750	0
<b>Samlede af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-58.750</b>	<b>0</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>6.941.250</b>	 <b>7.000.000</b>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 4.650.000.

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	113.279	113.279
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
<b>Samlet kostpris ultimo</b>	<b>113.279</b>	<b>113.279</b>
Afskrivninger primo	-96.883	-96.883
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger i året	0	0
<b>Samlede af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-96.883</b>	<b>-96.883</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>16.396</b>	 <b>16.396</b>

I saldoen indgår kunstgenstande kr. 16.396. Disse afskrives ikke jævnfør anvendt regnskabspraksis.

## **Note 6. Egenkapital**

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Praksis- ændring</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Opskrivningshenslæggelse	3.426.636	0	0	3.426.636
Overført overskud	<u>762.177</u>	<u>0</u>	<u>-635.485</u>	<u>126.692</u>
	<u>4.388.813</u>	<u>0</u>	<u>-635.485</u>	<u>3.753.328</u>

## **Note 7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.537.882</u>	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
	<u>1.537.882</u>	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>

## **Note 8. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Vedbæk Strandvej 425., matr.nr. 0006ac, Vedbæk By, Vedbæk, er tinglyst følgende hæftelser:

1. Nykredit Realkredit A/S, ejerpantebrev nom. kr.1.700.000.
2. Nykredit Realkredit A/S, ejerpantebrev nom. kr. 845.000.
3. Nordea Bank A/S, ejerpantebrev nom. kr. 190.900.
3. Fionia Bank A/S, ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000.

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr. 6.941.250 7.000.000

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea A/S har selskabets direktør Andreas J. Nissen stillet selvskyldnerkaution.