

Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS
CVR-nr. 11537871

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.05.2013.

Dirigent

Navn: Ole Stougaard Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS
Storegade 49
6780 Skærbæk

CVR-nr.: 11537871

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 74751003

Bestyrelse

Ole Stougaard Pedersen, formand

Morten Toft Nielsen

Kirstine Mauritsen Bladt

Direktion

Niels-Ole Johansson, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Skærbæk, den 18.04.2013

Direktion

Niels-Ole Johansson
direktør

Bestyrelse

Ole Stougaard Pedersen
formand

Morten Toft Nielsen

Kirstine Mauritsen Bladt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.04.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge, leje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede resultat.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 3.250 t.kr. pr. 31.12.2012, svarende til salgspris ifølge indgåede betingede salgsaftale.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2013.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommen er værdiansat til salgspris i henhold til indgået betinget salgsaftale.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet. Beløbet vedrører forudbetalt husleje.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		583.013	620.271
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.550.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(20.701)</u>	<u>(12.528)</u>
Driftsresultat		562.312	(942.257)
Andre finansielle indtægter	1	565	1.477
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(32.162)</u>	<u>(42.396)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		530.715	(983.176)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(133.750)</u>	<u>249.525</u>
Årets resultat		<u>396.965</u>	<u>(733.651)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	462.000
Andre reserver		0	(600.435)
Overført resultat		<u>396.965</u>	<u>(595.216)</u>
		<u>396.965</u>	<u>(733.651)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.250.000	3.250.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Andre tilgodehavender		0	70.360
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>70.360</u>
Likvide beholdninger		<u>35.312</u>	<u>233.144</u>
Omsætningsaktiver		<u>35.312</u>	<u>303.504</u>
Aktiver		<u><u>3.285.312</u></u>	<u><u>3.553.504</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		240.000	240.000
Overført overskud eller underskud		1.317.400	920.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	462.000
Egenkapital		<u>1.557.400</u>	<u>1.622.435</u>
Udskudt skat	5	404.800	375.300
Hensatte forpligtelser		<u>404.800</u>	<u>375.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		877.858	966.700
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>877.858</u>	<u>966.700</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	108.591	103.925
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.982	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.348	25.677
Skyldig selskabsskat		108.733	116.827
Anden gæld		148.600	342.640
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>445.254</u>	<u>589.069</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.323.112</u>	<u>1.555.769</u>
Passiver		<u>3.285.312</u>	<u>3.553.504</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	240.000	920.435	462.000	1.622.435
Udbetalt udbytte	0	0	(462.000)	(462.000)
Årets resultat	0	396.965	0	396.965
Egenkapital ultimo	240.000	1.317.400	0	1.557.400

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	565	1.477
	<u>565</u>	<u>1.477</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	778	1.223
Renteomkostninger i øvrigt	26.903	35.822
Renteomkostninger vedrørende betalte acontoskatter	4.481	5.351
	<u>32.162</u>	<u>42.396</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	104.250	111.475
Ændring af udskudt skat	29.500	(361.000)
	<u>133.750</u>	<u>(249.525)</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.999.419
Kostpris ultimo		<u>3.999.419</u>
Dagsværdireguleringer primo		(749.419)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(749.419)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.250.000</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	409.300	374.800
Gældsforpligtelser	(4.500)	500
	<u>404.800</u>	<u>375.300</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	103.925	108.591	877.858	426.095
	103.925	108.591	877.858	426.095
			2012 kr.	2011 kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb			451.000	553.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 3.250 t.kr.