

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Urup Development A/S

Årsrapport 2012

CVR-nr. 26 71 97 12
126800 / 2088774 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Urup Development A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 23. januar 2013

Direktion:

Dan Brockdorff

Bestyrelse:

Anne Mette Brockdorff
formand

Dan Brockdorff

Mathias Daniel
Brockdorff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Urup Development A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Urup Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt egenkapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabet skal afvikles indenfor det kommende år. Samtidigt er det forventningen, at der kan fremskaffes likviditet til at betale de indarbejdede forpligtelser og dermed anses kapitaltabsbestemmelserne for opfyldt.

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

Horsens, den 23. januar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frank Therkildsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Urup Development A/S
Stenkærvej 9A, Urup
8752 Østbirk

Telefon: 76 20 60 60
Hjemmeside: www.urupdevelopment.dk
E-mail: dan@urup.nu

CVR-nr.: 26 71 97 12
Stiftet: 31. juli 2002
Hjemstedskommune: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anne Mette Brockdorff (formand)
Dan Brockdorff
Mathias Daniel Brockdorff

Direktion

Dan Brockdorff

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Jyske Bank
St. Torv 1
7500 Holstebro

Advokat

Ladegaard, Rasmussen & Partnere
Løvenørnsgade 17
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Anne Mette Brockdorff

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage projektudvikling og dermed beslægtet virksomhed. Hovedaktiviteten består i at udføre byggeri og byggeprojekter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør -101 tkr. mod -87 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -76 tkr. mod -82 tkr. sidste år.

Resultatet er påvirket af den finansielle markedskonjunktur. Ledelsen anser årets resultat for at være i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer, at det kommende regnskabsår kan afsluttes med et resultat i balance eller et mindre underskud som følge af omkostninger til afvikling af de resterende aktiviteter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Urup Development A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning ved salg af grunde, bygninger og serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat før skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning her til modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er netto-realisationssværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisation sværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt un-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttotab		-101.143	-86.522
Personaleomkostninger	1	0	-1.441
Resultat af ordinær primær drift		-101.143	-87.963
Andre finansielle indtægter	2	0	296
Andre finansielle omkostninger	3	-40	-21.041
Ordinært resultat før skat		-101.183	-108.708
Skat af ordinært resultat	4	25.325	27.200
Årets resultat		<u>-75.858</u>	<u>-81.508</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-75.858</u>	<u>-81.508</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.106	1.106
Andre tilgodehavender		3.283	2.076
Udskudt skatteaktiv	5	72.225	46.900
		<u>76.614</u>	<u>50.082</u>
Likvide beholdninger		<u>4.144</u>	<u>29.693</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.758</u>	<u>79.775</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>80.758</u></u>	<u><u>79.775</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.182.102	-1.106.244
Egenkapital i alt		<u>-682.102</u>	<u>-606.244</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.813	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		326.046	433.020
Anden gæld		400.001	237.999
		<u>762.860</u>	<u>686.019</u>
PASSIVER I ALT		<u>80.758</u>	<u>79.775</u>
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>1.441</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	<u>0</u>	<u>296</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	19.020
Andre renteomkostninger	<u>40</u>	<u>2.021</u>
	<u>40</u>	<u>21.041</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-25.325</u>	<u>-27.200</u>
5 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat primo	46.900	19.700
Årets udskudte skatter	<u>25.325</u>	<u>27.200</u>
	<u>72.225</u>	<u>46.900</u>
6 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Aktiekapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.106.244	-1.024.736
Overført fra resultatdisponering	<u>-75.858</u>	<u>-81.508</u>
	<u>-1.182.102</u>	<u>-1.106.244</u>
Egenkapital 31. december	<u>-682.102</u>	<u>-606.244</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er generelt indregnet omkostninger til dækning af forventede sagsomkostninger m.v. i forbindelse med afvikling af de resterende afleveringsarbejder. Dog er der en enkelt sag, hvor selskabet har anket en afsagt dom med påstand om frifindelse, og hvor beløbet fra den ankede kendelse som følge heraf ikke er indarbejdet som forpligtelse.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9 Nærtstående parter

Urup Development A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Urup Holding A/S Stenkærvej 7 8752 Østbirk	Hovedaktionær
--	---------------

Øvrige nærtstående parter

Dan Brockdorff	Direktør og bestyrelsesmedlem
Anne Mette Brockdorff	Bestyrelsesmedlem
Mathias Daniel Brockdorff	Bestyrelsesmedlem
Urup Alpine Hotels and Apartments AG	Tilknyttet selskab
Urup Holding Skagen A/S	Tilknyttet selskab
Strandklit - Skagen A/S	Tilknyttet selskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Urup Holding A/S
Stenkærvej 7
8752 Østbirk