

Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS

CVR-nr. 28 86 76 62

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.13

Preben Hove
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS
Stationspladsen 4
9300 Sæby
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 28 86 76 62

Direktion

Kenneth Madsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 28. maj 2013

Direktionen

Kenneth Madsen

Til kapitalejeren i Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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.

Aalborg, den 28. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Derudover investeres i tilknyttede virksomheder indenfor sundhedssektoren og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 659.388 mod DKK 111.984 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.202.169.

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens værdi. Investeringsejendommen er i årsrapporten indregnet på baggrund af en forrentningsprocent på 7,0 %.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende ud fra de givne markedsforhold.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2012 samt balance pr. 31.12.12.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Bruttofortjeneste	373.338	309.818
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	550.000	0
	Resultat af primær drift	923.338	309.818
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-4.199
1	Andre finansielle indtægter	3.457	41.708
2	Andre finansielle omkostninger	-47.857	-196.343
	Finansielle poster i alt	-44.400	-158.834
	Resultat før skat	878.938	150.984
3	Skat af årets resultat	-219.550	-39.000
	Årets resultat	659.388	111.984
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	103.240
	Overført resultat	659.388	8.744
	I alt	659.388	111.984

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.850.000	4.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.850.000	4.300.000
	Anlægsaktiver i alt	4.850.000	4.300.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.455	740.769
	Tilgodehavende selskabsskat	0	25.000
	Tilgodehavender i alt	7.455	765.769
	Likvide beholdninger	0	175.876
	Omsætningsaktiver i alt	7.455	941.645
	Aktiver i alt	4.857.455	5.241.645

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.077.169	2.417.781
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	103.240
4	Egenkapital i alt	3.202.169	2.646.021
	Hensættelser til udskudt skat	791.000	647.000
	Andre hensatte forpligtelser	0	22.782
	Hensatte forpligtelser i alt	791.000	669.782
	Gæld til kreditinstitutter	104.809	1.904.264
	Gæld til tilknyttede virksomheder	665.677	0
	Selskabsskat	75.550	0
	Anden gæld	18.250	21.578
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	864.286	1.925.842
	Gældsforpligtelser i alt	864.286	1.925.842
	Passiver i alt	4.857.455	5.241.645

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indtægter ved udlejning af ejendom, omkostninger direkte tilknyttet ejendomsudlejning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.457	41.708
I alt	3.457	41.708

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.206	768
Øvrige finansielle omkostninger	44.651	195.575
I alt	47.857	196.343

3. Skatter

Årets aktuelle skat	75.550	0
Årets udskudte skat	144.000	39.000
I alt	219.550	39.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>			
Saldo pr. 01.01.11	125.000	2.409.037	0
Forslag til resultatdisponering	0	8.744	103.240
Saldo pr. 31.12.11	125.000	2.417.781	103.240

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	2.417.781	103.240
Betalt udbytte	0	0	-103.240
Forslag til resultatdisponering	0	659.388	0
Saldo pr. 31.12.12	125.000	3.077.169	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 105 er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.300.