



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ejendomsselskabet Gamma ApS

CVR-nr. 37 26 57 13

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2013.

---

Lars Uttrup  
Dirigent

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**  
Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**  
Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**  
Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Gamma ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 21. maj 2013

**Direktion**

Lea Astrup Bach

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gamma ApS**

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gamma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### **Det udførte review**

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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.

Aalborg, den 21. maj 2013

## **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Laursen

Statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gamma ApS Klæstrupvej 8, Klæstrup 9240 Nibe
	E-mail:                   laoastrup@gmail.com
	CVR-nr.:                 37 26 57 13
	Stiftet:                 18. april 1978
	Regnskabsår:         1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lea Astrup Bach
<b>Revisor</b>	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af beboelsesejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årest resultat anses for mindre tilfredsstillende.

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten har ledelsen konstateret, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital, hvilket er behandlet af selskabet. Ledelsen forventer, at indtjeningen kan forbedres fremover via omkostningsbeparelser, således at egenkapitalen kan genetableres ved hjælp af indtjent overskud.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gamma ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendommen måles til dagsværdi og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Værdiansættelsen af ejendommen sker på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens nettooverskud og et fastsat forretningskrav.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

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, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>53.441</b>	<b>47</b>
Andre finansielle indtægter	4.321	4
Andre finansielle omkostninger	-66.071	-106
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.309</b>	<b>-55</b>
Skat af årets resultat	2.075	14
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.234</b>	<b>-41</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-6.234	-41
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.234</b>	<b>-41</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.260.275	1.260
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.260.275</u>	<u>1.260</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.260.275</u></b>	<b><u>1.260</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv	20.700	19
Tilgodehavende selskabsskat	0	6
Andre tilgodehavender	89.099	85
Tilgodehavender i alt	<u>109.799</u>	<u>110</u>
Likvide beholdninger	<u>12.078</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>121.877</u></b>	<b><u>110</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.382.152</u></b>	<b><u>1.370</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
1	Anpartskapital	128.000	128
2	Overført resultat	-81.484	-75
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.516</b>	<b>53</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.002.999	995
	Gæld til pengeinstitutter	246.219	248
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.249.218	1.243
	Gæld til pengeinstitutter	0	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	2
	Anden gæld	76.418	66
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	86.418	74
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.335.636</b>	<b>1.317</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.382.152</b>	<b>1.370</b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>1. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2012	128.000	128
	<b>128.000</b>	<b>128</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	-75.250	-34
Årets overførte overskud eller underskud	-6.234	-41
	<b>-81.484</b>	<b>-75</b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.003 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 1.260 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er stillet ejerpantebrev stort 1.250 t.kr. med pant i ejendommen, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2012 udgør 1.260 t.kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser mv.		