

*Genner Ejendomsselskab ApS
Skodborg Engvej 20
6630 Rødding*

CVR-nummer: 13111073

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2011 - 30. juni 2012*

(23. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/11 2012

Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Genner Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodborg, den 22. november 2012

Direktion

Niels Thomas Nielsen Schultz

ERKLÆRING OM ASSISTANCE AFGIVET AF UAFHÆNGIG REVISOR

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsrapporten

Til ledelsen af Genner Ejendomsselskab ApS

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse, har vi opstillet årsregnskabet for Genner Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vort arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Vojens, den 22. november 2012

ND REVISION VOJENS
registreret revisionsanpartsselskab



Carsten Feidenhansl HD
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Genner Ejendomsselskab ApS Skodborg Engvej 20 6630 Rødding
	E-mail: mc@mc-raadgivning.dk
	CVR-nr.: 13 11 10 73
	Stiftet: 1. maj 1989
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Niels Thomas Nielsen Schultz
Pengeinstitut	Nordea Bank Slotsvej 11 6510 Gram
Revisor	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
Ejerforhold	Niels Thomas Nielsen Schultz
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. november 2012 på selskabets adresse.

GENERELT

Årsregnskabet for Genner Ejendomsselskab ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse b
1. JULI 2011 til 30. JUNI 2012

	2011/12 DKK	2010/11 1.000 DKK
Lejeindtægter af investeringsejendomme	44.400	51
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	-2.863	-39
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-15.144	-11
	<hr/>	<hr/>
Bruttoavance	26.393	1
Andre eksterne omkostninger	-9.943	-13
1 Personaleudgifter	-5.400	-62
Andre driftsomkostninger	0	-67
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	11.050	-141
Øvrige finansielle omkostninger	-19.210	-30
	<hr/>	<hr/>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-8.160	-171
2 Skat af ordinært resultat.....	-2.968	0
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-11.128	-171
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	48.300	48
Overført resultat.....	-59.428	-219
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-11.128	-171
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

AKTIVER

	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Investeringsejendomme	441.500	445
Materielle anlægsaktiver	441.500	445
ANLÆGSAKTIVER	441.500	445
Andre tilgodehavender	4.000	10
Tilgodehavender	4.000	10
Likvide beholdninger	170.717	235
OMSÆTNINGSAKTIVER	174.717	245
AKTIVER	616.217	690

BALANCE PR. 30. JUNI 2012
PASSIVER

	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Anpartskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	184.064	243
3 EGENKAPITAL.....	309.064	368
Prioritetsgæld.....	227.225	242
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	227.225	242
Anden gæld.....	11.379	11
Periodeafgrænsningsposter.....	8.000	10
Udbytte for regnskabsåret.....	48.300	48
Kortfristede gældsforpligtelser.....	67.679	69
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	294.904	311
PASSIVER.....	603.968	679
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet
Noter

	2011/12 DKK	2010/11 1.000 DKK
1 Personaleudgifter		
Lønninger.....	5.400	62
	5.400	62
2 Skat af ordinært resultat		
Regulering af tidligere års skat.....	2.968	0
	2.968	0

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	243.492	-59.428	184.064
	368.492	-59.428	309.064

	Restgæld 30/6 2012	Dagsværdi 30/ 6 2012	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	221.964	239.474	12.249	-150.554
	221.964	239.474	12.249	-150.554

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 221.963 DKK, er der afgivet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 441.000 DKK. Seneste offentliggjorte vurdering udgør 440.000 DKK.