

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

T. Boeck Invest ApS

CVR-nr.: 31 75 55 73

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28 / 5 2013.

Thorsten Boeck

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 15

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for T. Boeck Invest ApS


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro den 21. maj 2013

Direktion:


Thorsten Boeck


Knud Boeck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i T. Boeck Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for T. Boeck Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.

Fårup den 21. maj 2013

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Karsten Laursen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

T. Boeck Invest ApS
Kærvej 81
9440 Aabybro
CVR-nr.: 31 75 55 73
Stiftelsesdato: 12. september 2008
Hjemsted: Jammerbugt Kommune

Direktion

Thorsten Boeck
Knud Boeck

Pengeinstitut

Spar Nord

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i og udlejning af fast ejendom, investering i aktier og anparters, og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses som tilfredsstillende, da det negative resultat udelukkende kan henføres til kursregulering på gæld.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved overskudsgivende drift i løbet af en kortere årrække.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kapitalforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

T. Boeck Holding ApS, Kærvej 81, 9440 Aabybro

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for T. Boeck Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der henføres til regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Skyldig skat 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 opgjort 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 nettorealisation sværdi.

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

Den af investeringsejendommene afledte prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2012	2011
Bruttofortjeneste	174.450	162.836
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat før renter	174.450	162.836
Finansielle indtægter	181	62.513
1 Øvrige finansielle omkostninger	-322.704	-162.709
Resultat før skat	-148.073	62.641
2 Skat	37.063	-15.660
Årets resultat	-111.010	46.980
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-111.010	46.980
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-111.010	46.980

		Balance	
Noter		31/12 2012	31/12 2011
3	Ejendomme	<u>5.643.066</u>	<u>5.643.066</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.643.066</u>	<u>5.643.066</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.643.066</u>	<u>5.643.066</u>
	Udskudt skatteaktiv	<u>65.878</u>	<u>28.815</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.878</u>	<u>28.815</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.246</u>	<u>44.093</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>75.124</u>	<u>72.908</u>
	Aktiver i alt	<u>5.718.190</u>	<u>5.715.974</u>

Balance		31/12 2012	31/12 2011
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	-194.328	-83.319
	Forslag til udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	-69.328	41.681
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.700.435	4.525.539
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.700.435	4.525.539
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.015.959	1.042.048
2	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	71.125	106.706
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.087.084	1.148.754
	Gældsforpligtelser i alt	5.787.518	5.674.293
	Passiver i alt	5.718.190	5.715.974
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2012	2011	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	40.911	49.484	
Andre finansielle omkostninger	281.793	113.225	
	<hr/>	<hr/>	
Øvrige finansielle omkostninger i alt	322.704	162.709	
	<hr/>	<hr/>	
2. Skat			
Beregnet skat for 2012	0	0	
Ændring i udskudt skat	-37.063	15.660	
	<hr/>	<hr/>	
Udgiftsført skat i alt	-37.063	15.660	
	<hr/>	<hr/>	
Skyldig skat for 2012	0	0	
Betalt a'conto	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Skyldig selskabsskat	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
3. Udlejningsejendomme (investeringsejendomme)			
Kostpris pr. 31/12 2011	5.643.066	5.643.066	
Tilgang i året	0	0	
Afgang i året	0	0	
Kostpris pr. 31/12 2012	5.643.066	5.643.066	
	<hr/>	<hr/>	
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2011	0	0	
Årets værdiregulering	0	0	
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2012	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	5.643.066	5.643.066	
	<hr/>	<hr/>	
4. Egenkapital			
	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2011	125.000	-83.319	0
Overført overskud	0	-111.010	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/12 2012	125.000	-194.328	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Anpartskapitalen består af 125 stk. à nom. 1.000.

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.512.560	0	2.400.000
Prioritetsgæld	2.187.875	0	2.187.000
	<hr/> 4.700.435	<hr/> 0	<hr/> 4.587.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 150.000 i lejligheden beliggende Edvard Thomsens Vej 5A st. tv., 2300 København S. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2012 DKK 2.821.533.