

EJENDOMSSELSKABET HOLSTEINSGADE 19 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Henrik Garlik Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HOLSTEINSGADE 19 ApS
Holsteinsgade 19
8300 Odder

CVR-nr: 27375804
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor CHRISTENSEN & KJÆR STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Rosengade 4
8300 Odder
CVR-nr: 28320124

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14/05/2013

Direktion

Niels Christian Nørnberg Strauss

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holsteinsgade 19 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 handlinger 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Odde, 14/05/2013

Finn Brogaard
statsaut. revisor
CHRISTENSEN & KJÆR STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i værdipapirer, inventar, fast ejendom og andre aktiver med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene investeret i ejendommen Holsteinsgade 19 i Odder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør **kr. 187.245** og egenkapitalen udgør **kr. 2.411.930** - svarende til **48,6%** af de samlede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er i 2012 valgt opskrevet til en uafhængig vurderet handelspris. Værdireguleringen er valgt indregnet direkte på egenkapitalen, efter hensættelse til udskudt skat.

Disponering af årets resultat er vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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, ligesom omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger indregnes.

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.

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.

Omregning i 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter årets forfaldne huslejeindtægter med fradrag af afholdte driftsomkostninger på investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, indvundne rabatter samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der er afsat med 25%, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat bindes på særskilt opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

Værdireguleringen i år 2012 er foretaget første gang og er derfor foretaget direkte under egenkapitalen, efter hensættelse til udskudt skat.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 a'contoskatter.

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 forpligtelser.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på kontorejendomme m.v., der ikke er skattemæssig afskrivningsberettigede.

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 enhed.

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 låneoptagelsen til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		393.492	385.320
Andre eksterne omkostninger		-12.800	-11.400
Ejendomsomkostninger		-59.331	-61.219
Bruttoresultat		321.361	312.701
Andre finansielle indtægter		36	714
Andre finansielle omkostninger		-74.153	-70.633
Ordinært resultat før skat		247.244	242.782
Skat af årets resultat	1	-59.999	-58.759
Årets resultat		187.245	184.023
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		180.000	0
Overført resultat		7.245	184.023
I alt		187.245	184.023

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		4.950.000	3.088.698
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.950.000	3.088.698
Anlægsaktiver i alt		4.950.000	3.088.698
Andre tilgodehavender		4.628	10.500
Periodeafgrænsningsposter		9.112	8.943
Tilgodehavender i alt		13.740	19.443
Likvide beholdninger		0	10.051
Omsætningsaktiver i alt		13.740	29.494
AKTIVER I ALT		4.963.740	3.118.192

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.395.976	0
Overført resultat		710.954	703.709
Forslag til udbytte		180.000	0
Egenkapital i alt	3	2.411.930	828.709
Hensættelse til udskudt skat	4	488.390	23.690
Hensatte forpligtelser i alt		488.390	23.690
Gæld til realkreditinstitutter		1.670.248	1.756.143
Kreditinstitutter i øvrigt		152.888	174.086
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.823.136	1.930.229
Gæld til realkreditinstitutter		145.131	189.597
Gæld til banker		6.257	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.625	37.288
Anden gæld		40.271	60.351
Del af periodeafgrænsningsposter		0	40.328
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		240.284	335.564
Gældsforpligtelser i alt		2.063.420	2.265.793
PASSIVER I ALT		4.963.740	3.118.192

Noter

1. Skat af årets resultat

		2011
Refusion af skat til sambeskattede virksomheder	60.625	59.375
Årets ændring i udskudt skat	-626	-616
	59.999	58.759

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom	2011
Anskaffelsessum 01/01 2012	3.088.698	3.088.698
Anskaffelsessum 31/12 2012	3.088.698	3.088.698
Opskrivninger 01/01 2012	0	0
Årets opskrivning	1.861.302	0
Opskrivninger 31/12 2012	1.861.302	0
Bogført værdi 31/12 2012	4.950.000	3.088.698

Den offentlige ejendomsværdi andrager pr. 1. oktober 2011 kr. 2.850.000, heraf grundværdi kr. 473.400.

3. Egenkapital i alt

	01/01 2012	Årets bevægelse	31/12 2012	2011
Anpartskapital	125.000	0	125.000	125.000
Overført resultat	703.709	7.245	710.954	703.709
Opskrivningsshenlæggelser	0	1.395.976	1.395.976	0
Foreslået udbytte	0	180.000	180.000	0
	828.709	1.583.221	2.411.930	828.709

4. Hensættelse til udskudt skat

		2011
Saldo 01/01 2012	23.690	24.306
Årets ændring i udskudt skat	-626	-616
Årets udskudte skat af ejendomsopskrivning	465.326	0
	488.390	23.690

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.308.699 til betaling efter 31/12 2017.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen øvrige pantsætninger og eventualforpligtelser, bortset fra tinglyst pant for realkreditlån og kreditinstitut.