

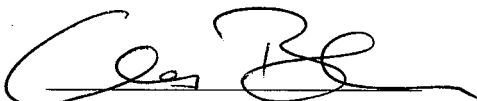
Ejendomsselskabet Navervej 13 ApS

CVR-nr. 29 18 62 94

Årsrapport

2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2012.



Claus Bentzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2011 - 30. april 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Ejendomsselskabet Navervej 13 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. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. oktober 2012

Direktion

Claus Bentzen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Navervej 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Navervej 13 ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Ikast, den 23. oktober 2012

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ole B. Søndergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Navervej 13 ApS Navervej 13 7430 Ikast
	CVR-nr.: 29 18 62 94 Stiftet: 25. november 2005 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Claus Bentzen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning
	Handelsbanken Vestergade 2 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 234 t.kr. mod 387 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -426 t.kr. mod -357 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af kurstab på udenlandsk valuta.

Ejendommen er udlejet og frembringer en positiv likviditet til brug til afdrag. Det er aftalt med kreditgivere hvorledes likviditeten fordeles.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at overskudsgivende drift kan retablere kapitalforholdene.

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 Navervej 13 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af valutaterminskontrakter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 forventet brugstid på 40 år og en restværdi på 1,0 mio. kr.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Bruttofortjeneste	233.822	386.736
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-101.977	-101.975
Andre finansielle indtægter	2.805	0
Andre finansielle omkostninger	-679.198	-760.459
Resultat før skat	-544.548	-475.698
2 Skat af årets resultat	118.350	118.650
Årets resultat	-426.198	-357.048
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-426.198	-357.048
Disponeret i alt	-426.198	-357.048

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendom	<u>4.797.187</u>	<u>4.899.162</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.797.187</u>	<u>4.899.162</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.797.187</u>	<u>4.899.162</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	<u>0</u>	<u>55.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>55.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>55.000</u>
	Aktiver i alt	<u>4.797.187</u>	<u>4.954.162</u>

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-1.146.405	-720.207
	Egenkapital i alt	-1.021.405	-595.207
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	118.350
	Hensatte forpligtelser i alt	0	118.350
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitut	3.535.000	3.900.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.535.000	3.900.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	365.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.771.017	1.439.268
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	7.500
	Gæld til tilknyttet virksomhed	25.615	12.993
	Anden gæld	113.960	71.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.283.592	1.531.019
	Gældsforpligtelser i alt	5.818.592	5.431.019
	Passiver i alt	4.797.187	4.954.162
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
1. Usikkerhed ved indregning og måling		
Der er indgået aftale med kreditgivere omkring finansiering af den løbende drift.		
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-118.350	-118.650
	<u>-118.350</u>	<u>-118.650</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Udlejnings- ejendom
Kostpris 1. maj		<u>5.404.541</u>
Kostpris 30. april		<u>5.404.541</u>
Afskrivninger 1. maj		505.377
Årets afskrivninger		<u>101.977</u>
Afskrivninger 30. april		<u>607.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>4.797.187</u>
	<u>30/4 2012</u>	<u>30/4 2011</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. maj	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj	-720.207	-363.159
Årets overførte overskud eller underskud	-426.198	-357.048
	<u>-1.146.405</u>	<u>-720.207</u>

Noter

	<u>30/4 2012</u>	<u>30/4 2011</u>
6. Gæld til pengeinstitut		
Prioritetslån, Handelsbanken	3.900.000	3.900.000
	3.900.000	3.900.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-365.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.535.000</u>	<u>3.900.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.911.000</u>	<u>3.067.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er stillet ejerpantebrev på 500 t.kr. samt skadesløsbreve på 4.700 t.kr. med pant i ejendom til en bogført værdi på 4.797 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		