



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1, Box 19
DK-5100 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

A.J DIDERIKSEN EJENDOMSINVEST A/S

ÅRSRAPPORT

2012/13

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. august 2013**

Uwe Teichert

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2012 - 30. april 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A.J Dideriksen Ejendomsinvest A/S Vesterbro 33 5000 Odense C
	CVR-nr.: 14 78 92 94 Stiftet: 28. september 1990 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. maj 2012 - 30. april 2013
Bestyrelse	Uwe Teichert Niels Dideriksen Ejnar Larsen
Direktion	Uwe Teichert
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Fælledvej 3 5000 Odense C
Advokat	FOCUS Advokater Englandsgade 25 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2012 - 30. april 2013 for A.J Dideriksen Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. august 2013

Direktion

Uwe Teichert

Bestyrelse

Uwe Teichert

Niels Dideriksen

Ejnar Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i A.J Dideriksen Ejendomsinvest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A.J Dideriksen Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, 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 vores revision 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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 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.

Odense, den 16. august 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, finansiering samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.J Dideriksen Ejendomsinvest A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0%

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 under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		255.119	136
Af- og nedskrivninger.....		-256.497	-256
DRIFTSRESULTAT		-1.378	-120
Andre finansielle indtægter.....		685.278	609
Andre finansielle omkostninger.....		-557.358	-571
RESULTAT FØR SKAT		126.542	-82
Skat af årets resultat.....	1	-81.000	-9
ÅRETS RESULTAT		45.542	-91
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		45.542	-91
I ALT		45.542	-91

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.455.611	10.712
Materielle anlægsaktiver.....		10.455.611	10.712
Andre værdipapirer.....		8.616.517	11.873
Finansielle anlægsaktiver.....		8.616.517	11.873
ANLÆGSAKTIVER.....		19.072.128	22.585
Andre tilgodehavender.....		51.918	54
Tilgodehavende selskabsskat.....		35.658	80
Periodeafgrænsningsposter.....		3.484	33
Tilgodehavender.....		91.060	167
Likvider.....		4.512.615	868
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.603.675	1.035
AKTIVER.....		23.675.803	23.620
PASSIVER			
Selskabskapital.....		9.000.000	9.000
Overført overskud.....		4.615.636	4.570
EGENKAPITAL.....	2	13.615.636	13.570
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.670.786	2.855
Selskabsskat.....		57.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.727.786	2.855
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	192.000	190
Anden gæld.....		7.140.381	7.005
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.332.381	7.195
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.060.167	10.050
PASSIVER.....		23.675.803	23.620
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	81.000	9	
	81.000	9	

Egenkapital
2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2012.....	9.000.000	4.570.094	13.570.094
Forslag til årets resultatdisponering.....		45.542	45.542
Egenkapital 30. april 2013.....	9.000.000	4.615.636	13.615.636

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er fordelt med A-aktier, 900 stk. a nom. 1.000 kr. og B-aktier, 8.100 stk. a nom. 1.000 kr.

Langfristede gældsforpligtelser
3

	1/5 2012 gæld i alt	30/4 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.854.778	2.862.786	192.000	2.000.000
Selskabsskat.....	0	57.000	0	0
	2.854.778	2.919.786	192.000	2.000.000

Eventualposter mv.
Ingen.

4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.863 tkr., er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2012 udgør 10.456 tkr.

Ejerforhold
6

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Boet efter Tage Børge Dideriksen
Vesterbro 33
Odense