

**Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS**  
**CVR-nr. 30812794**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Torben Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS  
Padborgvej 79  
6340 Kruså

CVR-nr.: 30812794

Hjemsted: Kruså

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Jørgen Torben Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 28.05.2013

### **Direktion**

Jørgen Torben Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Albuen 54 ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28.05.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive udlejning af Albuen 54, Kolding.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet svarer til de forventninger, der var stillet ved årets begyndelse og er tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>238.508</b>	<b>288</b>
Af- og nedskrivninger	1	(59.587)	(60)
<b>Driftsresultat</b>		<b>178.921</b>	<b>228</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.892	10
Andre finansielle omkostninger	3	(157.759)	(165)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>24.054</b>	<b>73</b>
Skat af ordinært resultat	4	(6.008)	(12)
<b>Årets resultat</b>		<b>18.046</b>	<b>61</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	50
Overført resultat		18.046	11
		<b>18.046</b>	<b>61</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.535.531	2.594
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>2.535.531</u>	<u>2.594</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.535.531</u>	<u>2.594</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.250	180
Andre tilgodehavender		11.679	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>67.929</u>	<u>180</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>67.929</u>	<u>181</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.603.460</u>	<u>2.775</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		29.530	11
<b>Egenkapital</b>		<b><u>154.530</u></b>	<b><u>136</u></b>
Udskudt skat		26.313	26
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>26.313</u></b>	<b><u>26</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.636.134	1.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.636.134</u></b>	<b><u>1.706</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	72.000	68
Bankgæld		637.785	654
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.846	75
Skyldig selskabsskat		6.137	18
Anden gæld		24.715	42
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	50
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>786.483</u></b>	<b><u>907</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.422.617</u></b>	<b><u>2.613</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.603.460</u></b>	<b><u>2.775</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	11.484	136.484
Årets resultat	0	18.046	18.046
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>29.530</b>	<b>154.530</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	59.587	60
	<b>59.587</b>	<b>60</b>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.892	10
	<b>2.892</b>	<b>10</b>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	157.759	165
	<b>157.759</b>	<b>165</b>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(129)	(7)
Ændring af udskudt skat	6.137	19
	<b>6.008</b>	<b>12</b>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo		2.842.406
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>2.842.406</b>
Af- og nedskrivninger primo		(247.288)
Årets afskrivninger		(59.587)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(306.875)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.535.531</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>68</u>	<u>72.000</u>	<u>1.636.134</u>	<u>1.308.134</u>
	<b><u>68</u></b>	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>1.636.134</u></b>	<b><u>1.308.134</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.535.531 kr.