



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Storegade 1
8500 Grenaa

Telefon 73 23 30 00
Telefax 73 29 30 30
www.kpmg.dk

N.J. Ejendomsadministration, Grenaa
ApS

Årsrapport 2011/12

CVR-nr. 29 62 72 15
160156 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 28. februar 2013
Direktion:

Niels Jørgen Rasmussen

Bestyrelse:

Hanne Bang Schneider
formand

Niels Jørgen Rasmussen

Stefan Schneider

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning eller måling, hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme, som afhænger af det forventede afkastkrav af investeringen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119 .

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Grenaa, den 28. februar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Falk Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS
Havnevej 144 B
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 62 72 15
Stiftet: 16. juni 2006
Hjemstedskommune: Norddjurs
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Hanne Bang Schneider (formand)
Niels Jørgen Rasmussen
Stefan Schneider

Direktion

Niels Jørgen Rasmussen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Storegade 1
8500 Grenaa

Bank

Jyske Bank, Grenaa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2013 på selskabets adresse.
Dirigent: Niels Jørgen Rasmussen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med udlejningsejendomme samt administration af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven til dagsværdi.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi på selskabets portefølje af ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret målemetode. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende elementer: lejeindtægter fratrukket driftsrelaterede omkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på forventede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Markedsværdien er baseret på et forventet afkastkrav af investeringen, hvorfor der er forbundet en vis usikkerhed hermed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet nedenfor:

	<u>Ejendomme-</u> <u>nes resultat</u>	<u>Markeds-</u> <u>værdi</u>	<u>Forskels-</u> <u>værdi</u>
Afkastkrav 5,0 %	293.379	5.867.580	538.580
Afkastkrav 5,5 %	293.379	5.329.000	0
Afkastkrav 6,0 %	293.379	4.889.650	-439.350
Afkastkrav 6,5 %	293.379	4.513.520	-815.480

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer, at selskabets kapital bliver reetableret via fremtidig indtjening (herunder værdireguleringer af investeringsejendomme).

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med sin modervirksomhed, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forrentningskrav på 5,5 % p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen 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 investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Anvendt regnskabspraksis

de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
Bruttofortjeneste		139.967	211.208
Værdiregulering af investeringsejendomme		-659.800	0
Resultat af ordinær primær drift		-519.833	211.208
Andre finansielle omkostninger		-189.147	-199.997
Ordinært resultat før skat		-708.980	11.211
Skat af ordinært resultat	2	171.103	-400
Årets resultat		-537.877	10.811
Forslag til resultatdisponering			
Opskrivningshenlæggelser		-494.850	0
Overført resultat		-43.027	10.811
		-537.877	10.811

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>5.329.000</u>	<u>5.988.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.329.000</u>	<u>5.988.800</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>17.898</u>	<u>30.796</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.346.898</u></u>	<u><u>6.019.596</u></u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Balance

	Note	2011/12	2010/11
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		17.258	512.108
Overført resultat		-227.171	-184.144
Egenkapital i alt		<u>-84.913</u>	<u>452.964</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		0	171.103
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Gæld til realkreditinstitutter		4.102.000	4.102.000
Deposita		100.012	108.674
		<u>4.202.012</u>	<u>4.210.674</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		307.976	274.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	16.200
Anden gæld		904.323	894.258
		<u>1.229.799</u>	<u>1.184.855</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.431.811</u>	<u>5.395.529</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.346.898</u>	<u>6.019.596</u>
Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendomme	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendomme

Ved beregning af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er benyttet afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Forrentningskravet er fastsat til 5,5 % i forbindelse med værdiansættelsen.

Det anvendte afkastkrav har en væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret målemetode. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende elementer: lejeindtægter fratrukket driftsrelaterede omkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på forventede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Markedsværdien er baseret på et forventet afkastkrav af investeringen, hvorfor der er forbundet en vis usikkerhed hermed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet nedenfor:

	Ejendomme- nes resultat	Markeds- værdi	Forskels- værdi		
Afkastkrav 5,0 %	293.379	5.867.580	538.580		
Afkastkrav 5,5 %	293.379	5.329.000	0		
Afkastkrav 6,0 %	293.379	4.889.650	-439.350		
Afkastkrav 6,5 %	293.379	4.513.520	-815.480		
				<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
2 Skat af ordinært resultat					
Regulering af udskudt skat				<u>-171.103</u>	<u>400</u>
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital					
Saldo primo				<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for opskrivninger					
Saldo primo				512.108	512.108
Afgang				<u>-494.850</u>	<u>0</u>
				<u>17.258</u>	<u>512.108</u>
Overført resultat					
Saldo primo				-184.144	-194.955
Årets bevægelser				<u>-43.027</u>	<u>10.811</u>
				<u>-227.171</u>	<u>-184.144</u>
Egenkapital 30. september 2012				<u>-84.913</u>	<u>452.964</u>

Årsregnskab 1. oktober - 30. september

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet andel 1. oktober 2011	Gæld i alt 30. september 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitut	4.102.000	4.102.000	0	3.996.000
Deposita	108.674	100.012	0	100.012
	<u>4.210.674</u>	<u>4.202.012</u>	<u>0</u>	<u>4.096.012</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.102 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012 udgør 5.329 tkr.

Selskabet har deponeret pantebrev på i alt 105 tkr. til sikkerhed for gæld til ejerforeninger. Pantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 185 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.