

Ejendomsselskabet Kinnerup ApS

CVR-nr. 25 57 75 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2013.

Preben Dunker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Kinnerup 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 19. juni 2013

Direktion

John Lensmann Dunker

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kinnerup ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kinnerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 påtegning på årsregnskabet

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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabskapitalen er tabt. Selskabet må formodes at stå for en afvikling og vi henviser til afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aarhus, den 19. juni 2013

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kinnerup ApS
Filholmvej 102
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 25 57 75 15
Hjemsted: Brønderslev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

John Lensmann Dunker

Revision

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frichsparken
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj, Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kinnerup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten 2012 er aflagt på likvidationsbasis.

Anvendt regnskabspraksis for 2011 og tidligere er:

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

Bruttotab

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommen afskrives ikke.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Bruttotab	-21.994	15.401
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.829	0
Driftsresultat	-136.823	15.401
Andre finansielle omkostninger	-142.550	-98.782
Resultat før skat	-279.373	-83.381
Årets resultat	-279.373	-83.381
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-279.373	-83.381
Disponeret i alt	-279.373	-83.381

Balance 31. december

Aktiver		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>1.300.000</u>	<u>1.414.829</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.300.000</u>	<u>1.414.829</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.300.000</u>	<u>1.414.829</u>
	Aktiver i alt	<u>1.300.000</u>	<u>1.414.829</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	188.450	188.450
4 Overført resultat	-1.296.086	-1.016.713
Egenkapital i alt	-1.107.636	-828.263
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	729.443	760.180
Gæld til pengeinstitutter	315.854	308.861
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.045.297	1.069.041
Kortfristet del af langfristet gæld	30.000	33.200
Gæld til pengeinstitutter	600.848	548.230
Anden gæld	731.491	592.621
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.362.339	1.174.051
Gældsforpligtelser i alt	2.407.636	2.243.092
Passiver i alt	1.300.000	1.414.829

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive og udleje fast ejendom, restaurationsvirksomhed, investering i anpartar og anden dermed beslægtet virksomhed.

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2012	1.414.829	1.414.829
Kostpris 31. december 2012	1.414.829	1.414.829
Årets regulering til dagsværdi	-114.829	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	-114.829	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	1.300.000	1.414.829

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	188.450	188.450
	188.450	188.450
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-1.016.713	-933.332
Årets overførte overskud eller underskud	-279.373	-83.381
	-1.296.086	-1.016.713
5. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 921 til betaling efter 5 år.		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden samt mellemværende med kreditinstitut.		
I forbindelse med finansiering af ombygning og renovering af selskabets ejendom har selskabets hovedaktionær påtaget sig personlig kaution overfor pengeinstitut og realkreditinstitut for selskabets forpligtelser overfor kreditinstitutterne.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen		