



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012

Postvej 1

4652 Hårlev

(CVR-nr. 34 61 05 25)

Årsrapport for 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *26/5* 2014



Jan Ole Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. juli 2012 - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012
Postvej 1
4652 Hårlev

CVR-nr.: 34 61 05 25
Regnskabsperiode: 1. juli 2012 - 31. december 2013

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt drift heraf og dermed beslægtet virksomhed.

Direktion Jan Ole Hansen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 31. december 2013 for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 26. maj 2014

Direktion



Jan Ole Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 for regnskabsåret 1. juli 2012 - 31. december 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 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 relevante 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 26. maj 2014

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Boye G. Rynør
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 18 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Udsudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udsudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udsudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udsudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udsudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

10

<u>Note</u>	2012/13 kr.
Bruttofortjeneste	<u>16.567.525</u>
Andre finansielle omkostninger	-359.554
Resultat før skat	<u>16.207.971</u>
1 Skat af årets resultat	-3.981.808
ÅRETS RESULTAT	<u>12.226.163</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	12.226.163
Anvendelse i alt	<u>12.226.163</u>

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	2012/13 <u>kr.</u>
2 Grunde og bygninger	45.204.750
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.204.750</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>45.204.750</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.398
Andre tilgodehavender	464.360
Tilgodehavender i alt	<u>550.758</u>
Likvide beholdninger	<u>528.022</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.078.780</u>
AKTIVER I ALT	<u>46.283.530</u>

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	80.000
Overført resultat	12.226.163
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>12.306.163</u>
1 Udskudt skat	3.829.387
HENSÆTTELSER I ALT	<u>3.829.387</u>
Gæld til realkreditinstitutter	23.614.210
4 Langfristet gæld i alt	<u>23.614.210</u>
Gæld til realkreditinstitutter	950.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.005
Gæld til tilknyttede virksomheder	63.546
Anden gæld	5.389.008
Periodeafgrænsningsposter	51.391
Kortfristet gæld i alt	<u>6.533.770</u>
GÆLD I ALT	<u>30.147.980</u>
PASSIVER I ALT	<u>46.283.530</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
1 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	152.421
Årets regulering af udskudt skat	3.829.387
	<u>3.981.808</u>
 2 Grunde og bygninger	
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi, beregnet ud fra en afkastbaseret model med et afkastningskrav på 6% til 8%.	
 3 Egenkapital	
Selskabskapital	
Ændring i året	80.000
	<u>80.000</u>
Overført resultat	
Årets resultat	12.226.163
	<u>12.226.163</u>
Egenkapital ultimo	<u>12.306.163</u>
 4 Langfristet gæld	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>18.681.528</u>

Note2012/13
kr.**5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 hæfter for sin andel af sambeskatningsskatten, indtil der er afregnet med administrationsselskabet.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>29.064.944</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>45.204.750</u>