



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS

Nr. Hostrupvej 27

6230 Rødekro

CVR nr. 11 96 91 35

Årsrapport for 2012

(25. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 15 / 11 2013

Dirigent Jan Bertelsen

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Skærbæk  
Tinglev  
Tønder



## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS, Rødebro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

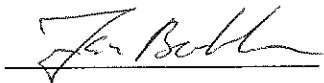
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Hostrup, den 14. januar 2013

### Direktionen



Jan Bertelsen

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/4-2011 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

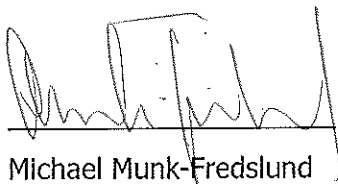
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

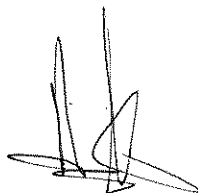
Aabenraa, den 14. januar 2013

#### Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab



Michael Munk-Fredslund  
Registreret revisor  
HD - Cand. Merc. Aud.



Annette Kjærgaard-Jensen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom, foretage ejendomsudlejning og formuepleje og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet afstod den tidligere driftsaktivitet pr. 1. april 2011 til et søsterselskab.

Sammenligningstal indeholder derfor poster fra tidligere.

Selskabet er pr. 30. marts 2012 omdannet til et anpartsselskab.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktivitetsniveauet har som følge af de ændrede forhold været på et lavere niveau end sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 eksisterer 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

Nettoomsætningen er lejeindtægter fra erhvervsudlejning, som indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer samt administration.

### Finansielle poster

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

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	20%
Småanskaffelser under kr. 12.300	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse i årsrapporten efter undtagelsesreglen i ÅRL § 48.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværen- de år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2012

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	296.478	1.161.950
Personaleomkostninger	0	-511.901
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.441	-157.082
<b>Resultat før finansielle poster</b>	233.037	492.967
Andre finansielle indtægter	51.818	83.333
1. Øvrige finansielle omkostninger	-309.240	-458.232
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-24.385	118.068
2. Skat af årets resultat	3.150	-29.938
<b>Årets resultat</b>	<u>-21.235</u>	<u>88.130</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	0	850.000
Overført resultat	-21.235	-761.870
<b>Disponeret i alt</b>	<u>-21.235</u>	<u>88.130</u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2012

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>3.635.110</u>	<u>77,0</u>	<u>3.698.551</u>	<u>54,6</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.635.110</u>	<u>77,0</u>	<u>3.698.551</u>	<u>54,6</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.635.110</u>	<u>77,0</u>	<u>3.698.551</u>	<u>54,6</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Andre tilgodehavender	<u>1.026.925</u>	<u>21,8</u>	<u>3.041.633</u>	<u>44,9</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.026.925</u>	<u>21,8</u>	<u>3.041.633</u>	<u>44,9</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>58.827</u>	<u>1,2</u>	<u>37.882</u>	<u>0,6</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.085.752</u>	<u>23,0</u>	<u>3.079.515</u>	<u>45,4</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>4.720.862</u>	<u>100,0</u>	<u>6.778.066</u>	<u>100,0</u>

## Balance pr. 31. december 2012

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b><u>PASSIVER</u></b>				
<b><u>Egenkapital</u></b>				
Virksomhedskapital	80.000	1,7	500.000	7,4
Overført underskud	<u>-21.235</u>	<u>-0,4</u>	<u>16.620</u>	<u>0,2</u>
<b>3. Egenkapital i alt</b>	<b><u>58.765</u></b>	<b><u>1,2</u></b>	<b><u>516.620</u></b>	<b><u>7,6</u></b>
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>				
<b>2. Hensættelser til udskudt skat</b>	<b><u>403.900</u></b>	<b><u>8,6</u></b>	<b><u>407.050</u></b>	<b><u>6,0</u></b>
<b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.336.663	49,5	2.474.791	36,5
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.471.481</u>	<u>31,2</u>	<u>1.703.985</u>	<u>25,1</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.808.144</u></b>	<b><u>80,7</u></b>	<b><u>4.178.776</u></b>	<b><u>61,7</u></b>
<b>4. Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>374.027</b>	<b>7,9</b>	<b>336.547</b>	<b>5,0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	0,4	463.173	6,5
Selskabsskat	0	0,0	0	0,0
Anden gæld	56.026	1,2	25.901	0,7
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>850.000</u>	<u>12,5</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>450.053</u></b>	<b><u>9,5</u></b>	<b><u>1.675.621</u></b>	<b><u>24,7</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.258.197</u></b>	<b><u>90,2</u></b>	<b><u>5.854.396</u></b>	<b><u>86,4</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.720.862</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>6.778.066</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b>Note 1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	36.500
Renteomkostninger	309.240	421.732
	<u>309.240</u>	<u>458.232</u>

### **Note 2. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>23.875</u>
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>403.900</u>	<u>407.050</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	403.900	407.050
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-407.050</u>	<u>-400.987</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>-3.150</u>	<u>6.063</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>-3.150</u>	<u>29.938</u>

### **Note 3. Egenkapital**

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Egenkapital bevægelser</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	500.000	-420.000	0	80.000
Overført underskud	<u>16.620</u>	<u>-16.620</u>	<u>-21.235</u>	<u>-21.235</u>
	<u>516.620</u>	<u>-436.620</u>	<u>-21.235</u>	<u>58.765</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i 80 stk. anparter à kr. 1.000.

Selskabet er pr. 30. marts 2012 omdannet til et anpartsselskab og har i den forbindelse udloddet de frie reserver.

Kr. Sidste år

**Note 4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.606.448	2.474.790	138.127	1.712.815
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.908.875</u>	<u>1.707.381</u>	<u>235.900</u>	<u>342.850</u>
	<u>4.515.323</u>	<u>4.182.171</u>	<u>374.027</u>	<u>2.055.665</u>

**Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Eventualforpligtelser

Ingen

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Nr. Hostrupvej 27, matr. nr. Nr. Hostrup, Egvad 180, er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.	Sidste år
Nykredit	2.109.000	2.109.000
Nykredit	1.163.000	1.163.000
Ejerpantebrev til Sydbank A/S	1.000.000	1.000.000
Skadesløsbrev til Sydbank A/S	1.800.000	1.800.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.

3.635.110
3.698.551