

Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS

Årsrapport 2011/12

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 28. september 2012

dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. maj – 30. april	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 2012 for Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 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. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. september 2012

Direktion:

Frank Brøndum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 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. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

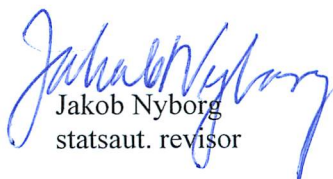
Udtalelse om ledelsesberetningen

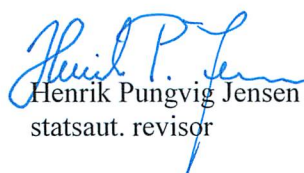
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. september 2012

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jakob Nyborg
statsaut. revisor


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS
Falkevej 14
8800 Viborg

Telefon: 86 62 36 66
Telefax: 86 62 39 23
CVR-nr.: 31 16 02 35
Stiftet: 1. december 2007
Hjemstedskommune: Viborg
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Frank Brøndum

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. september 2012

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere udlejningsejendommen Bygholm Søpark 21 E + G i Horsens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsåret er realiseret et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventes fusioneret med søsterselskabet – Ejendomsselskabet af 1/12 2007 2 ApS. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2011/12.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/12 2007 1 ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Såfremt der er tale om finansielle instrumenter, som sikrer fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes dagsværdien heraf i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt fradrag for omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med selskabets ultimative moderselskab og tilknyttede danske selskaber.

Administrationsselskabet for sambeskatningen afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af sambeskatningsbidrag 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris ved første indregning.

Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Målingen af ejendommenes dagsværdi tager udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme. Endvidere foretages målingen til dagsværdi for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder følgende hovedelementer:

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

- 1 årlige lejeindtægter
- 3 - driftsomkostninger
- 4 - ind -og udvendig vedligeholdelse
- 5 - administrationsomkostninger
- = nettoresultat/driftsresultat til finansiering
- 6 afkastprocent
- = kapitalisering af nettoresultat (nettoresultat/afkastprocent (pkt. 6))
- 7 + refusionsaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Selskabets ejendom er målt med en afkastprocent på 6-7 %.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Hvis finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter ikke måles til dagsværdi, skal de måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2011/12 12 mdr.	2010/11 16 mdr.
Bruttoresultat		2.061	2.481
Værdireguleringer af investeringsejendomme		6.892	608
Administrationsomkostninger		-53	-89
Resultat af ordinær primær drift		8.900	3.000
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	-560	-906
Ordinært resultat før skat		8.340	2.094
Skat af årets resultat	2	-2.077	-524
Årets resultat		6.263	1.570
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.263	1.570
		<u>6.263</u>	<u>1.570</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	2011/12	2010/11
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	27.430	20.538
		<u>27.430</u>	<u>20.538</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.430</u>	<u>20.538</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		305	308
		<u>305</u>	<u>308</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>305</u>	<u>308</u>
AKTIVER I ALT		<u>27.735</u>	<u>20.846</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	2011/12	2010/11
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Anpartskapital		125	125
Frie reserver		629	629
Overført resultat		5.666	934
Egenkapital i alt		<u>6.420</u>	<u>1688</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	2	1.827	152
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.827</u>	<u>152</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5	12.393	12.393
		<u>12.393</u>	<u>12.393</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.587	5.661
Selskabsskat		0	372
Anden gæld		468	580
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Finansielle sikringsinstrumenter		2.040	0
		<u>7.095</u>	<u>6.613</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.488</u>	<u>19.006</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.735</u>	<u>20.846</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ejerforhold	6 7		

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	2011/12 12 mdr.	2010/11 16 mdr.
1 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld	220	592
Swaprenter	130	0
Renter tilknyttede virksomheder	209	313
Øvrige renteudgifter	1	1
	<u>560</u>	<u>906</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-108	372
Årets regulering af udskudt skat	2.185	152
	<u>2.077</u>	<u>524</u>
Udskudt Skat		
Hensat 1. maj	152	0
Årets regulering af udskudt skat, resultatopgørelse	2.185	152
Årets regulering af udskudt skat, balance	-510	0
Hensat 30. april	<u>1.827</u>	<u>152</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
tkr.		
Kostpris 1. maj 2011		19.700
Tilgang		0
Kostpris 30. april 2012		<u>19.700</u>
Værdireguleringer 1. maj 2011		838
Årets værdireguleringer		6.892
Værdireguleringer 30. april 2012		<u>7.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2012		<u>27.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2011		<u>20.538</u>

Årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

4 Egenkapital

Selskabskapitalen på 125 tkr. består af 1 anpart a nominelt 125 tkr.

Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. maj 2011	125	1.563	0	1.688
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	6.263	0	6.263
Markedsværdi af finansielle sikrings- instrumenter	0	-1.531		-1.531
Frie reserver	0	0	0	0
Saldo 30. april 2012	125	6.295	0	6.420

5 Langfristet gæld

Gældsforpligtelserne fordeles således:

tkr.	Gæld i alt	Afdrag 2.-5. år	Restgæld efter 5 år
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.393	702	11.690

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 12.393 tkr. pr. 30. april 2012 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2012 udgør 27.430 tkr.

7 Ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Ejendomsselskabet af 18. juni 1992 ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i selskabet.

Brøndum Ejendomme Holding ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der er moderselskab for koncernen.

Frank Brøndum, Sct. Ibs Gade 34A, 8800 Viborg, der har bestemmende indflydelse i Brøndum Ejendomme Holding ApS.