

EJENDOMSSELSKABET AF 1/11-2006 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/07/2013

Lars Andersen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 1/11-2006 ApS
Birkevej 55
5690 Tommerup

CVR-nr: 29779155
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 1/11 2006 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Tommerup, den 30/06/2012

Direktion

Lars Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/11 2006 ApS

Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 1/11 2006 ApS og resultatopgørelsen for året afsluttet på denne dato.

Ledelsen har ansvaret for regnskabet.

Vi har ikke revideret eller udført review af regnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Odense, 30/06/2013

Erik Holm
Registreret revisor
Revifyn ApS, registrerede revisorer

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom til boligformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har ikke været præget af usædvanlige forhold. Årets resultat er negativt med kr. 160.154 mod sidste års underskud kr. 171.961. Resultatet anses for tilfredsstillende i betragtning af, at der er omkostningsført renovering af 5 køkkener for ca. kr. 166.000.

Fortsat drift er betinget af, at der skabes stabile finansieringsforhold med et renteniveau, der er sædvanligt for ejendomsfinansiering samt at der stilles den nødvendige likviditet til rådighed. I modsat fald vil driften ikke kunne fortsætte og betaling af gæld vil ikke kunne ske i den takt, hvormed den forfalder.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme praksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 at 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.

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

Resultatopgørelse

Bruttoindtjening

Nettoomsætningen ved lejeindtægt fratrukket andre driftsomkostninger vises som bruttoindtjening.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor omkostningen er afholdt. Der tages hensyn til eventuelle forudbetalinger, der aktiveres som periodeafgrænsningsposter. På samme måde behandles omkostninger, der vedrører regnskabsåret, men som endnu ikke er udgiftsført.

Anskaffelser, der er egnet til anvendelse udover regnskabsåret udgiftsføres straks, såfremt anskaffelsessummen er under kr. 12.300 og at det anskaffede har en selvstændig anvendelse.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, der forventes at være 100 år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån og lån med variabel rente, svarer til lånets restgæld.

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

Skyldig 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 betalte acontoskatter.

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 ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige penge-strømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.008.018	891.680
Lønninger		-192.000	-192.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-119.202	-119.202
Resultat af ordinær primær drift		696.816	580.478
Andre finansielle indtægter	2	40.423	41.520
Andre finansielle omkostninger		-897.393	-575.959
Ordinært resultat før skat		-160.154	46.039
Ekstraordinært resultat før skat		-160.154	46.039
Skat af årets resultat	3	0	-218.000
Årets resultat		-160.154	-171.961
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-160.154	-171.961
I alt		-160.154	-171.961

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		16.265.498	16.384.700
Materielle anlægsaktiver i alt	4	16.265.498	16.384.700
Anlægsaktiver i alt		16.265.498	16.384.700
AKTIVER I ALT		16.265.498	16.384.700

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Forslag til udbytte		-3.348.844	-3.188.690
Egenkapital i alt	5	-3.223.844	-3.063.690
Gæld til realkreditinstitutter		11.506.640	11.660.541
Gæld til banker		1.389.771	1.390.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	12.896.411	13.050.832
Gæld til realkreditinstitutter		94.575	50.410
Gæld til banker		5.915.555	5.722.597
Anden gæld	7	573.085	614.286
Del af periodeafgrænsningsposter		9.716	10.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.592.931	6.397.558
Gældsforpligtelser i alt		19.489.342	19.448.390
PASSIVER I ALT		16.265.498	16.384.700

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Bygninger	119.202	119.202
	<u>119.202</u>	<u>119.202</u>

2. Andre finansielle indtægter

Byfornyelsestilskud er modtaget med kr. 40.423

3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Ændring af udskudt skat	0	218.000
	<u>0</u>	<u>218.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	16.793.392
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>16.793.392</u>
Af- og nedskrivning primo	-408.692
Årets afskrivning	-119.202
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-527.894</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.265.498</u>

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-3.188.690	-3.063.690
Årets resultat	0	-160.154	-160.154
Egenkapital ultimo	125.000	-3.348.844	-3.223.844

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	11.601.215	94.575	388.869	11.117.771
Kreditinstitutter	1.389.771	0	1.389.771	0
	12.990.986	94.575	1.778.640	11.117.771

7. Anden gæld

Beløbet indeholder mellemregning med lejerne, energiregnskaber samt deposita med netto kr. 527.551.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til bank samt realkreditinstitutioner er der afgivet pant for kr. 16.354.000 i ejendomme.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Lars Andersen, Birkevej 55, 5690 Tommerup