

Revidata

Jens Koch-Nielsen • Kenny Mencke • Michel Mandrup
Anne Haarløv • Minna Jensen
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Udlejningsejendommen Østergårdsvej 1 ApS

Bolbrovej 38
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport 1/1 - 31/12 2012

9. regnskabsår

CVR-nr : 27 75 50 46

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2013

Johan Bjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Udlejningsejendommen Østergårdsvej 1 ApS
Bolbrovej 38
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 27 75 50 46
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2012

Direktion

Johan Bjerre

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte

**Erklæringsgivende
revisor:** Kenny Mencke

Moderselskab

J. Bjerre Holding ApS, Rungsted Kyst

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2012, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28. maj 2013

I direktionen

Johan Bjerre

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision.

Generalforsamlingen har besluttet at selskabets årsregnskaber for kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udlejningsejendommen Østergårdsvej 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsejendommen Østergårdsvej 1 ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 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 1/1 - 31/12 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Gentofte den 28. maj 2013
Revidata registrerede revisorer A/S

Kenny Mencke
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 91.339. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.684.766 og en egenkapital på kr. 3.034.668.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2012.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder".

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger 25 år

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning lejede lokaler, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi, hvor denne er højere end kostprisen.

Opskrivningen, reduceret med udskudt skat, indregnes i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2012**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	236.301	224.115
Resultat før afskrivninger	236.301	224.115
Afskrivninger	134.056	134.056
Resultat af ordinær primær drift	102.245	90.059
1 Finansielle indtægter	64.226	71.331
Finansielle omkostninger	0	865
Resultat før skat	166.471	160.525
Skat af årets resultat	75.132	73.859
Årets resultat	91.339	86.666
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	91.339	86.666
Disponeret i alt	91.339	86.666

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2012**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>3.300.000</u>	<u>5.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.300.000</u>	<u>5.250.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.800.000</u>	<u>5.750.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	93.294	51.518
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	59.122
Periodeafgrænsningsposter	<u>9</u>	<u>1.946</u>
Tilgodehavender i alt	<u>93.303</u>	<u>112.586</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	<u>726.392</u>	<u>380.981</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>726.392</u>	<u>380.981</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>65.071</u>	<u>217.424</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>65.071</u>	<u>217.424</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>884.766</u>	<u>710.991</u>
Aktiver i alt	<u>4.684.766</u>	<u>6.460.991</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2012**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
2 Selskabskapital	125.000	125.000
3 Reserve for opskrivninger	1.155.104	2.496.048
4 Overført resultat	1.754.564	1.663.225
Egenkapital i alt	3.034.668	4.284.273
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	793.413	1.245.329
Hensatte forpligtigelser i alt	793.413	1.245.329
5 Langfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	556.265	645.133
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	556.265	645.133
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Bankgæld	88.868	84.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	52.048	50.775
Anden gæld	144.504	136.385
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	300.420	286.256
Gældsforpligtigelser i alt	856.685	931.389
Passiver i alt	4.684.766	6.460.991
6 Sikkerheder og pantsætninger		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2012</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 4.</p>	
<p>2 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;">125.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">125.000</p> <hr style="border: 3px double black;"/>
<p>3 Reserve for opskrivninger Opskrivningshenlæggelser primo Årets opskrivning Latent skat, primo Årets ændring latent skat Reserve for opskrivninger i alt</p>	<p style="text-align: right;">2.971.048</p> <p style="text-align: right;">-1.815.944</p> <p style="text-align: right;">-475.000</p> <p style="text-align: right;">475.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.155.104</p> <hr style="border: 3px double black;"/>
<p>4 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">1.663.225</p> <p style="text-align: right;">91.339</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.754.564</p> <hr style="border: 3px double black;"/>
<p>5 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 147.</p>	
<p>6 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 645 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.300.</p>	