



Tlf: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1, Box 19  
DK-5100 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 21/10 2009 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

**2. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juli 2012

---

Anne-Mette Poulsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. april 2011 - 31. marts 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 21/10 2009 ApS Rypebakken 24 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 32 55 29 86
	Stiftet: 21. oktober 2009
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. april 2011 - 31. marts 2012
<b>Direktion</b>	Anne-Mette Poulsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 DK-5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2011 - 31. marts 2012 for Ejendomsselskabet af 21/10 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. juli 2012

Direktion:

---

Anne-Mette Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 21/10 2009 ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 21/10 2009 ApS for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 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 vores revision 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.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og særskilt note om kapitalforhold, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Det er vores vurdering, at det er forbundet med væsentlig usikkerhed, om selskabet har mulighed for at fremskaffe den fornødne finansiering i regnskabsåret 2012/13, hvorfor vi tager forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2011 - 31. marts 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet driver momspligtig aktivitet med udlejning af fast ejendom, og at selskabet har opkrævet husleje incl. moms, men at ledelsen endnu ikke har foranlediget, at selskabet er blevet momsregistreret. Selskabet har dermed ikke angivet og afregnet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde et ansvar.

#### **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 ikke er realistiske i forhold til selskabets faktiske situation.

Odense, den 6. juli 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdier blev i forbindelse med selskabets stiftelse i oktober 2009 fastsat på baggrund af indhentede vurderinger fra uafhængige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer.

Det er ledelsens vurdering, at de pågældende ejendomsvurderinger fortsat afspejler ejendommens aktuelle værdi i fri handel. Værdien af investeringsejendomme er i det nuværende marked forbundet med usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et underskud på 1.360 tkr., og egenkapitalen er herefter negativ med 4.703 tkr.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er pr. 31. marts 2012 negativ med 4.703 tkr. Anpartskapitalen udgør 125 tkr. Selskabets kapitalssituation er dermed svag.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter i selskabets pengeinstitut i regnskabsåret 2012/13.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafklæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 21/10 2009 ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Regnskab  
se B

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 eksisterede 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

#### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL 2011 - 31. MARTS 2012

	Note	2011/12 kr.	2009/11 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>576.925</b>	<b>-330.829</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-462.638
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>576.925</b>	<b>-793.467</b>
Andre finansielle indtægter.....		17	7.056
Andre finansielle omkostninger.....		-1.937.092	-2.681.754
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.360.150</b>	<b>-3.468.165</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.360.150</b>	<b>-3.468.165</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.360.150	-3.468.165
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.360.150</b>	<b>-3.468.165</b>

**BALANCE 31. MARTS**

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Ejendomme.....		19.659.000	19.659.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>19.659.000</b>	<b>19.659.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.659.000</b>	<b>19.659.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		85.695	0
Andre tilgodehavender.....		0	11.490
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.695</b>	<b>11.490</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>85.695</b>	<b>11.490</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.744.695</b>	<b>19.670.490</b>

**BALANCE 31. MARTS**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.828.315	-3.468.165
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-4.703.315</b>	<b>-3.343.165</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		23.618.008	22.339.260
Anden gæld.....		830.002	674.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>24.448.010</b>	<b>23.013.655</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>24.448.010</b>	<b>23.013.655</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.744.695</b>	<b>19.670.490</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>3</b>		
<b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>	<b>4</b>		

## NOTER

	2011/12 kr.	2009/11 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Ejendomme	
Kostpris 1. april 2011.....		19.659.000	
Kostpris 31. marts 2012.....		<b>19.659.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2012.....</b>		<b>19.659.000</b>	

Ejendommenes værdier blev i forbindelse med selskabets stiftelse i oktober 2009 fastsat på baggrund af indhentede vurderinger fra uafhængige statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer.

Det er ledelsens vurdering, at de pågældende ejendomsvurderinger fortsat afspejler ejendommenes aktuelle værdi i fri handel. Værdien af investeringsejendomme er i det nuværende marked forbundet med usikkerhed.

## Egenkapital 2

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2011.....	125.000	-3.468.165	-3.343.165
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.360.150	-1.360.150
<b>Egenkapital 31. marts 2012.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-4.828.315</b>	<b>-4.703.315</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. marts 2012 udgør 23.618 tkr., er der deponeret ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger for i alt 29.083 tkr. (Bogført værdi i alt 19.659 tkr.).

## Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold 4

Selskabets egenkapital er pr. 31. marts 2012 negativ med 4.703 tkr. Anpartskapitalen udgør 125 tkr. Selskabets kapitalssituation er dermed svag.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter i selskabets pengeinstitut i regnskabsåret 2012/13.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.