



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Bruun's Galleri
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Elmegårdsvej 32

Årsrapport 2011/12
(regnskabsåret
1. januar 2011 - 30. april 2012)

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 28 september 2012

dirigent

CVR-nr. 31 60 58 57
976079 11001 / 1891647_1

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2011– 30. april 2012 for K/S Elmegårdsvej 32.

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. januar 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

Bestyrelse:

Asger Brøndum
formand

Frank Brøndum

Kristian Kristoffersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Elmegårdsvej 32

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Elmegårdsvej 32 for regnskabsåret 1. januar 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. januar 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.

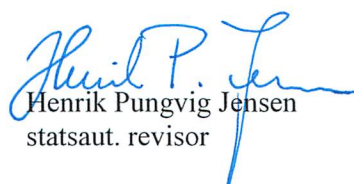
Aarhus, den 19. september 2012

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jakob Nyborg
statsaut. revisor



Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Elmegårdsvej 32
Falkevej 14
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 60 58 57
Stiftet: 20. juni 2008
Hjemstedskommune: Viborg
Regnskabsår: 1. maj – 30. april

Regnskabsåret 2011/12 omfatter perioden 1. januar 2011 – 30. april 2012

Bestyrelse

Asger Brøndum (formand)
Frank Brøndum
Kristian Kristoffersen

Forretningsfører

Elmegårdsvej 32 Komplementar ApS

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bruun's Galleri
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af og udlejning af ejendommen Elmegårdsvej 32, Hasselager.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår er omlagt fra 1. januar - 31. december til 1. maj - 30. april. Nuværende regnskab omfatter perioden 1. januar 2011 - 30. april 2012, svarende til 16 måneder.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme, hvilket er begrundet i koncerntilhørsforhold. Tidligere blev anvendt kostpris ved måling af ejendomme, mens dette nu er ændret til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at dagværdiprincippet er et bedre princip til måling af selskabets ejendomme.

Konsekvensen af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er, at årets resultat for 2011/12 er ændret med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og 0 tkr. efter skat i 2010). Balancesummen er forøget med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat pr. 31. december 2010), og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat pr. 31. december 2010).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagen

Der er efter regnskabsåret besluttet, at selskabets ejendom skal sælges til moderselskabet Domicilejendomme ApS. Herefter forventes K/S Elmegårdsvej 32 afviklet. Der er ikke herudover indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2011/12.

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Elmegårdsvej 32 for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme, der tidligere var benævnt bygninger og målt til kostpris. Praksisændringen er begrundet med, at årsregnskabet efter ændringen bedre giver et retvisende billede af virksomhedens resultat, aktiver og egenkapital.

Konsekvensen af den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er, at årets resultat for 2011/12 er ændret med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og 0 tkr. efter skat i 2010). Balancesummen er forøget med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat pr. 31. december 2010), og egenkapitalen er øget med 0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat (0 tkr. før og med 0 tkr. efter skat pr. 31. december 2010).

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme er ændret fra kostprisprincip til dagsværdiprincip. Værdireguleringer af investeringsejendomme foretages via resultatopgørelsen. Værdireguleringerne er uden bindingspligt og dermed frie på egenkapitalen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2010 i forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

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 ressourcer 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 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

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

Resultatopgørelsen

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.

Brøndum Ejendomme Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og 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.

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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:

- 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 + refusionssaldi
- 8 korrektioner til dagsværdi
- = Dagsværdi, der svarer til kapitaliseret resultat + 7 + 8.

Selskabets ejendom er målt med en afkastprocent på 7-8 %.

Målingen af ejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i seneste markedstransaktioner og tilhørende markedspriser for lignende ejendomme.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Anvendt regnskabspraksis

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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. januar 2011 – 30. april 2012

Resultatopgørelse

	Note	2011/12 (16 mdr.)	2010 tkr.
Bruttoresultat		1.085.897	364
Administrationsomkostninger		-45.415	-26
Resultat af primær drift		1.040.482	338
Finansielle indtægter	1	245	0
Finansielle omkostninger	2	-520.696	-503
Resultat før skat		520.031	-165
Skat af årets resultat		0	40
Årets resultat		520.031	-125
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		520.031	-125
		520.031	-125

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Balance

	Note	2011/12	2010
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		11.802.585	11.803
Anlægsaktiver i alt		11.802.585	11.803
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavende		48.144	41
		48.144	41
Likvide beholdninger		410	857
Omsætningsaktiver i alt		48.554	898
AKTIVER I ALT		11.851.139	12.701

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Balance

	Note	2011/12	2010
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Stamkapital		1.150.000	1.150
Overført resultat		-328.407	-315
Egenkapital i alt		<u>821.593</u>	<u>835</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	5	0	2
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Ansvarlig lånekapital		111.887	114
Prioritetsgældsforpligtelser		6.642.646	6.643
		<u>6.754.533</u>	<u>6.757</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.027.797	4.506
Deposita		439.846	428
Anden gæld		267.577	167
Finansielle sikringsinstrumenter		539.793	6
		<u>4.275.013</u>	<u>5.107</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.029.546</u>	<u>11.864</u>
PASSIVER I ALT		<u>11.851.139</u>	<u>12.701</u>
Eventualaktiver m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Noter

	2011/12 (16 mdr.)	2010
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	245	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	242.725	320
Prioritetsrenter	164.916	41
Swaprenter	112.886	0
Låneomkostninger	0	138
Kursregulering af valutalån	57	4
Diverse renteomkostninger	112	0
	<u>520.696</u>	<u>503</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2011		12.491.001
Tilgang		0
Overført i året		0
Kostpris 30. april 2012		<u>12.491.001</u>
Værdireguleringer 1. januar 2011		-688.416
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 30. april 2012		<u>-688.416</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2012		<u>11.802.585</u>

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Noter

4 Egenkapital

	Stam- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2011	1.150.000	-314.677	835.323
Korrektion primo	0	6.032	6.032
Overført, jf. resultatdisponering	0	520.031	520.031
Markedsværdi af finansielle sikringsinstrumenter	0	-539.793	-539.793
Saldo 30. april 2012	1.150.000	-328.407	821.593

Kommanditselskabets stamkapital udgør 3.000 tkr., som er opdelt i 100 kommanditandele a 30 tkr. Ved tegningen er indbetalt 11,5 tkr. pr. kommanditandel. Bestemmelse om eventuelle yderligere indbetalinger inden for kommanditisternes resthæftelse træffes af bestyrelsen.

	2011/12 (16 mdr.)	2010 tkr.
5 Udskudt skat		
Årets regulering af udskudt skat	2.532	2
	<u>2.532</u>	<u>2</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30. april 2012	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	111.887	0	111.887	111.887
Prioritetsgæld	6.642.646	0	6.642.646	6.642.646
	<u>6.754.533</u>	<u>0</u>	<u>6.754.533</u>	<u>6.754.533</u>

7 Eventualaktiver

I henhold til vedtægterne har selskabets bestyrelse bemyndigelse til at træffe beslutning om indbetaling af kommanditisternes resthæftelse på 18,5 tkr. pr. kommanditandel i alt 1.850 tkr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Årsregnskab 1. januar 2011 – 30. april 2012

Noter

9 Nærtstående parter

K/S Elmegårdsvej 32's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Domicilejendomme ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg, der er hovedaktionær.

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.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Domicilejendomme ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg

Elmegårdsvej 32 Komplementar ApS, Falkevej 14, 8800 Viborg.