



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

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

Ytzen Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 31 41 77 67
817525 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ytzen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. april 2013
Direktion:

Henrik Ytzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ytzen Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ytzen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Esbjerg, den 5. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henry Heiberg
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ytzen Ejendomsinvest ApS
Sædding Ringvej 21
6710 Esbjerg V

Telefon: 75 15 31 33
Telefax: 75 15 30 03

CVR-nr.: 31 41 77 67
Stiftet: 25. april 2008
Hjemstedskommune: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Ytzen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6701 Esbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Jørgen Makhholm

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et underskud efter skat på 8 tkr. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Af selskabets balancesum på 2.647 tkr. pr. 31. december 2012 udgør egenkapitalen 180 tkr.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2013.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der har væsentlig betydning for årets resultat og selskabets økonomiske udvikling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ytzen Ejendomsinvest ApS for 2012 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter m.v. og udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen indtægtsføres og udgiftsføres i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration m.v.

Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ytzen Holding Esbjerg ApS. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssig underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

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 acontorater.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Bruttofortjeneste		237.033	238
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5	-48.638	-49
Resultat før finansielle poster		188.395	189
Finansielle indtægter	2	5.448	0
Finansielle omkostninger	3	-204.679	-144
Resultat før skat		-10.836	45
Skat af årets resultat	4	2.548	-12
Årets resultat		-8.288	33
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.288	33

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>2.478.423</u>	<u>2.527</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.478.423</u>	<u>2.527</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		138.895	82
Selskabsskat		<u>25.731</u>	<u>1</u>
		<u>164.626</u>	<u>83</u>
Likvide beholdninger		<u>4.231</u>	<u>8</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>168.857</u>	<u>91</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.647.280</u>	<u>2.618</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	6	125.000	125
Overført resultat		55.038	63
Egenkapital i alt		<u>180.038</u>	<u>188</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		65.000	43
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7	1.867.616	1.832
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	69.555	74
Gæld til tilknyttede virksomheder		432.832	420
Anden gæld		32.239	61
		<u>534.626</u>	<u>555</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.402.242</u>	<u>2.387</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.647.280</u>	<u>2.618</u>
Eventualforpligtelser m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret og der er ikke udbetalt vederlag til direktion.

2 Finansielle indtægter

Finansielle indtægter hos tilknyttede virksomheder udgør 5 tkr. (2011: 0 tkr.).

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder udgør 13 tkr. (2011: 20 tkr.).

4 Skat af årets resultat

Sambeskatningsbidrag

Årets regulering af udskudt skat

2012	2011
	tkr.
-24.548	-1
22.000	13
<u>-2.548</u>	<u>12</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2012

Afskrivninger 1. januar 2012

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december 2012

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012

Afskrives over

Grunde og bygninger
<u>2.705.400</u>
178.339
48.638
<u>226.977</u>
<u>2.478.423</u>
<u>50 år</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Egenkapital

	1/1 2012	Forslag til resultat- disponering	31/12 2012
Anpartskapital	125.000	63.326	188.326
Overført resultat	0	-8.288	-8.288
	<u>125.000</u>	<u>55.038</u>	<u>180.038</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.937.171</u>	<u>69.555</u>	<u>1.867.616</u>	<u>1.558.791</u>

8 Eventualforpligtelser m.v.

Huslejekontrakt

Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.937 tkr. pr. 31. december 2012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.478 tkr.

10 Nærtstående parter

Ytzen Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

Ytzen Holding Esbjerg ApS
 Gl. Guldagervej 17B
 6710 Esbjerg V