

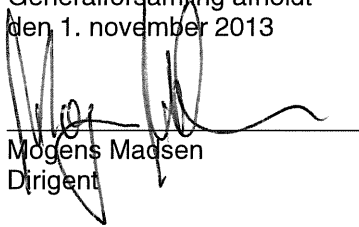
Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS

Årsrapport

2012/2013

CVR nr. 27 17 44 77

Generalforsamling afholdt
den 1. november 2013



Mogens Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. august 2012 – 31. juli 2013

Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013 for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. oktober 2013


Direktion
Anne Marie Düring Lausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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. juli 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013 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.

Brande, den 29. oktober 2013

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Claus Lykke Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS
Havnen 1
8700 Horsens

CVR.nr. 27 17 44 77
Stiftet: 14. maj 2003
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 1. august - 31. juli

Direktion: Anne Marie Düring Lausen

Revision: Partner Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Torvegade 22
7330 Brande

Hoved- og nøgletal

<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)

Resultatopgørelse:

Resultat af ordinær drift	331	431	376	270	456
Finansielle poster, netto	-254	-274	-277	-285	-352
Årets resultat	105	117	74	-11	78

Balance:

Balancesum	9.804	10.292	10.184	10.478	10.759
Egenkapital	2.350	2.245	2.128	2.054	2.065

Pengestrømme:

Driftsaktivitet	281	453	353	180	405
Investeringsaktivitet	0	-14	0	0	0
Finansieringsaktivitet	-124	-119	-114	-109	-104

Nøgletal i %

Egenkapitalandel	24	22	21	20	19
Forrentning af egenkapital	4,5	5,2	3,5	-0,5	3,8

Nøgletalsberegning

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel:
$$\frac{\text{Egenkapital (ultimo)} \times 100}{\text{Balancesum}}$$

Forrentning af egenkapital ultimo:
$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Egenkapital} \times 100}$$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering, samt at erhverve og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 29. april 2003 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af 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 finansiell post.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægs aktiver

Grunde og bygninger, installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger samt tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under afskrivninger.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter.

Resultatopgørelse for 1. august - 31. juli

<u>Note</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u> (1.000)
Bruttoresultat	631.557	731
Afskrivninger- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-300.619	-301
Resultat af primær drift	330.938	431
Finansielle indtæger	0	3
Finansielle udgifter	-253.627	-277
Resultat før skat	77.311	157
1 Skat af årets resultat	27.268	-40
Årets resultat	104.579	117
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	104.579	117
	104.579	117

Balance pr. 31. juli 2013

Note	2013	2012 (1000)
AKTIVER		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.400	11
Grunde og bygninger	9.515.141	9.813
2 Materielle anlægsaktiver i alt	9.523.541	9.824
Anlægsaktiver i alt	9.523.541	9.824
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Andre tilgodehavender	18.879	18
Tilgodehavende i alt	18.879	18
Likvide midler	261.951	451
Omsætningsaktiver i alt	280.830	468
Aktiver i alt	9.804.371	10.292

Balance pr. 31. juli

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (1000)
PASSIVER		
Anpartskapital	300.000	300
Reserve for opskrivninger	1.460.419	1.460
Overført resultat	<u>589.576</u>	<u>485</u>
3 Egenkapital	<u>2.349.995</u>	<u>2.245</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>341.379</u>	<u>424</u>
Hensatte forpligtelser	<u>341.379</u>	<u>424</u>
4 Gæld til realkreditinstitut	<u>4.398.959</u>	<u>4.529</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.398.959</u>	<u>4.529</u>
4 Gæld til realkreditinstitut	129.776	124
Kreditinstitutter	2.072.966	2.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.161	17
Deposita og forudbetalt leje	359.969	393
Skyldig selskabsskat	30.314	54
Anden gæld	71.539	62
Periodeafgrænsningsposter	<u>37.313</u>	<u>25</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.714.038</u>	<u>3.094</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.112.997</u>	<u>7.623</u>
Passiver i alt	<u>9.804.371</u>	<u>10.292</u>

Medarbejderforhold:

Selskabet har ikke haft medarbejdere ansat i regnskabsåret, ligesom det ikke har betalt vederlag eller løn til direktionen.

5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Eventualposter m.v.:

Ingen

Pengestrømsopgørelse

	2012/2013	2011/2012 (1000)
Årets resultat	104.579	117
Afskrivning på materielle anlægsaktiver	300.619	301
Skat af årets resultat	-27.268	40
Ændring tilgodehavender	-1.335	56
Ændring i kortfristet gæld i øvrigt	-16.163	-25
Pengestrømme fra ordinær drift	360.433	488
Betalt selskabsskat	-79.500	-35
Pengestrømme fra driftsaktivitet	280.933	453
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-14
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-14
Nettooptagelse af lån/afdrag lån	-124.227	-119
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-124.227	-119
Ændring i likvider	156.706	320
Likvider pr. 1. august 2012	-1.967.721	-2.288
Likvider pr. 31. juli 2013	-1.811.015	-1.968
Likvider sammensætter sig således:		
Likvide midler	261.951	450
Kreditinstitutter	-2.072.966	-2.418
Likvider pr. 31. juli 2013	-1.811.015	-1.968

Noter til resultatopgørelse og balance

	2012/2013	2011/2012 (1000)
Note 1, Skat af årets resultat		
Årets indkomstskat	55.425	74
Regulering skatter tidligere år	-34	1
Årets regulering af udskudt skat	-82.659	-35
I alt	-27.268	40

Note 2, Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1/8 2012	8.988.011	205.079
Tilgang i året	0	
Kostpris pr. 31/7 2013	8.988.011	205.079
Opskrivning pr. 1/8 2012	2.011.989	0
Opskrivninger 31/7 2013	2.011.989	0
Af- og nedskrivning pr. 1/8 2012	1.187.040	193.879
Afskrivninger	297.819	2.800
Af- og nedskrivninger 31/7 2013	1.484.859	196.679
Regnskabsmæssig værdi 31/7 2013	9.515.141	8.400

Note 3, Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Saldo pr. 1/8 2012	300.000	1.460.419	484.997	2.245.416
Årets resultat	0	0	104.579	104.579
I alt	300.000	1.460.419	589.576	2.349.995

Anpartskapitalen består af 300 anparter á kr. 1.000.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 4, Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gældsforpligtelse vedrører gæld til realkreditinstitut. Gældsforpligtelsen forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u> (1000)
Indenfor 1 år	129.776	124
Mellem 1-5 år	709.496	555
Efter 5 år	<u>3.689.463</u>	<u>3.974</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>4.528.735</u>	<u>4.653</u>

Note 5, Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli udgør kr. 9.515.141