



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 VEFLINGEGÅRD APS

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2013**

Claus Lind

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Veflingeegård ApS Bystævnet 49 5474 Veflinge
	CVR-nr.: 71 11 13 18 Stiftet: 5. juli 1982 Hjemsted: Veflinge Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peder Bendix
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C
Pengeinstitut	Nordea A/S Algade 83 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Veflingeård 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veflinge, den 29. maj 2013

Direktion

Peder Bendix

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Veflingeård ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Veflingeård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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.

Odense, den 29. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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 Veflingeård ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse 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 fraga 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Tilslutningsafgifter måles til kostpris og afskrives over 5 år.

Immaterielle anlægsaktiver nedskrives generelt til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatter.

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 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdien.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		137.637	256.223
Personaleomkostninger.....	1	-160.456	-894
Af- og nedskrivninger.....		-6.889	-10.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		68.790	-117.508
DRIFTSRESULTAT		39.082	126.920
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		300	3.300
Andre finansielle indtægter.....		10	0
Andre finansielle omkostninger.....		-49.136	-55.529
RESULTAT FØR SKAT		-9.744	74.691
Skat af årets resultat.....	2	2.332	29.377
ÅRETS RESULTAT		-7.412	104.068
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-7.412	104.068
I ALT		-7.412	104.068

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Immaterielle anlægsaktiver.....		0	6.288
Immaterielle anlægsaktiver.....		0	6.288
Investeringsejendomme.....		4.389.516	4.305.426
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.389.516	4.305.426
Andre værdipapirer.....		25.400	30.100
Finansielle anlægsaktiver.....	4	25.400	30.100
ANLÆGSAKTIVER.....		4.414.916	4.341.814
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	2.851
Andre tilgodehavender.....		13.363	26.151
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.250	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.112	10.012
Tilgodehavender.....		25.725	39.014
Likvider.....		138.442	88.334
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		164.167	127.348
AKTIVER.....		4.579.083	4.469.162

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.815.135	1.822.547
EGENKAPITAL.....	5	2.015.135	2.022.547
Hensættelse til udskudt skat.....		428.627	430.959
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		428.627	430.959
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.358.778	1.394.962
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.358.778	1.394.962
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	38.000	38.000
Anden gæld.....		734.313	578.564
Periodeafgrænsningsposter.....		4.230	4.130
Kortfristede gældsforpligtelser.....		776.543	620.694
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.135.321	2.015.656
PASSIVER.....		4.579.083	4.469.162
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	160.456	894	
	160.456	894	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat	-2.332	-29.377	
	-2.332	-29.377	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2012		2.581.589	
Tilgang		15.300	
Kostpris 31. december 2012		2.596.889	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012		1.723.837	
Årets værdireguleringer		68.790	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012		1.792.627	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		4.389.516	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2012		28.500	
Kostpris 31. december 2012		28.500	
Opskrivninger 1. januar 2012		1.600	
Årets opskrivninger		-4.700	
Opskrivninger 31. december 2012		-3.100	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		25.400	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	200.000	1.822.547	2.022.547
Forslag til årets resultatdisponering.....		-7.412	-7.412
Egenkapital 31. december 2012.....	200.000	1.815.135	2.015.135

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.432.962	1.396.778	38.000	1.196.000
	1.432.962	1.396.778	38.000	1.196.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
--	----------

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i aktier i depot nr. 1848380, kursværdi pr. 31. december 2012 25.400 kr. samt ejerpantebrev 550.000 kr. i ejendommen Lindved Møllevvej 25.