



Tlf: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jomfrustien 27, Box 391
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

AC EJENDOMSINVEST KRUSÅ APS

ÅRSRAPPORT

2011/12

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2013**

Annelise Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AC Ejendomsinvest Kruså ApS Fjordvejen 106 Sønderhav 6340 Kruså
	CVR-nr.: 27 22 80 38 Stiftet: 24. juni 2003 Hjemsted: Kruså Regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012
Direktion	Annelise Christiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jomfrustien 27, Box 391 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for AC Ejendomsinvest Kruså 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 28. februar 2013

Direktion

Annelise Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejeren i AC Ejendomsinvest Kruså ApS

Vi har revideret årsregnskabet for AC Ejendomsinvest Kruså ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabet note "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der kan findes en løsning, der skaber balance mellem selskabets indtægter og udgifter. Ledelsen bedømmer, at det vil lykkes, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i årsregnskabet note "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen beskriver usikkerheden ved værdiansættelsen af ejendommen.

Haderslev, den 28. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jakob Ørkild Jensen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AC Ejendomsinvest Kruså ApS for 2011/12 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 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.

Fundamentale fejl

Der er konstateret fejl vedrørende udskudt skat i årsrapporten for 2010/11.

Den akkumulerede virkning af den fundamentale fejl vedrørende tidligere år 320 tkr. er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene for 2010/11 er korrigeret og er således direkte sammenlignelige med indeværende års tal.

Den akkumulerede virkning af rettelsen udgør for 2010/11 en uændret resultat før og efter skat. Balancesummen er pr. 30. september 2010/11 uændret og egenkapitalen er formindsket med 320 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

AC Ejendomsinvest Kruså ApS er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		864.041	909
Af- og nedskrivninger.....		-3.207.355	-108
DRIFTSRESULTAT		-2.343.314	801
Finansielle omkostninger.....	1	-486.852	-510
RESULTAT FØR SKAT		-2.830.166	291
Skat af årets resultat.....	2	706.218	-77
ÅRETS RESULTAT		-2.123.948	214
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.123.948	214
I ALT		-2.123.948	214

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		6.529.157	9.732
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.564	18
Materielle anlægsaktiver.....		6.542.721	9.750
ANLÆGSAKTIVER.....		6.542.721	9.750
Andre tilgodehavender.....		20.000	0
Tilgodehavender.....		20.000	0
Likvider.....		0	89
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.000	89
AKTIVER.....		6.562.721	9.839

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-2.103.087	21
EGENKAPITAL.....	3	-1.978.087	146
Hensættelse til udskudt skat.....		1.520.306	2.318
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.520.306	2.318
BRF Kredit.....		3.383.507	3.643
Pantebreve.....		1.677.400	1.823
Huslejedepositum.....		242.750	219
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.303.657	5.685
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	362.432	320
Gæld til pengeinstitutter.....		17.152	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.082.589	1.183
Selskabsskat.....		175.511	84
Anden gæld.....		79.161	103
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.716.845	1.690
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.020.502	7.375
PASSIVER.....		6.562.721	9.839
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renter, tilknyttet virksomhed.....	44.427	41	
Renteomkostninger i øvrigt.....	442.425	469	
	486.852	510	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.575	84	
Regulering af udskudt skat.....	-797.793	-7	
	-706.218	77	

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. oktober 2011.....	125.000	341.212	466.212	
Ændring af egenkapital som korrektion følge af fundamental fejl i opgørelsen af udskudt skat.....		-320.351	-320.351	
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2011.....	125.000	20.861	145.861	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.123.948	-2.123.948	
Egenkapital 30. september 2012.....	125.000	-2.103.087	-1.978.087	

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

	1/10 2011 gæld i alt	30/9 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
BRF Kredit.....	3.863.064	3.623.285	239.778	2.400.000	
Pantebreve.....	1.922.707	1.800.053	122.654	1.200.000	
Huslejedepositum.....	218.750	242.750	0	248.750	
	6.004.521	5.666.088	362.432	3.848.750	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og finansieringsinstitutter, 5.423 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige udgør 6.529 tkr.

Usikkerhed ved going concern

Den primære lejer i selskabets ejendom har opsagt lejeaftalen med virkning pr. 31. juli 2013. Der er som følge heraf betydelig usikkerhed om selskabets fremtidige indtægter. Selskabets ledelse arbejder med forskellige løsningsmuligheder, og det er ledelsens forventning, at der findes en løsning og aflægges i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

6

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

7

Den primære lejer i selskabets ejendom har opsagt lejeaftalen med virkning pr. 31. juli 2013. Der er som følge heraf betydelig usikkerhed om selskabets fremtidige indtægter og dermed værdien af ejendommen. Der er foretaget en skønsmæssig nedskrivning af ejendommen på 3,1 mio. kr., således at den regnskabsmæssige værdi herefter udgør 6,5 mio. kr. Det er usikkert, om nedskrivningen er tilstrækkelig.