

Ejendomselskabet

Af 2011 A/S

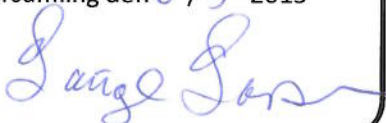
CVR-nr. 31 76 92 48

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/5 2013

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter til årsregnskabet	15 - 17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 2011 A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med med årsregnskabsloven.

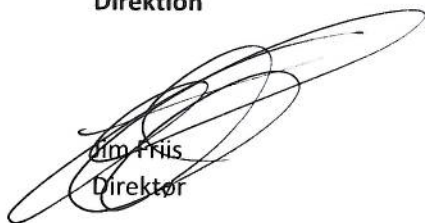
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 3. maj 2013

Direktion



Jim Friis
Direktør

Bestyrelse



Poul R. Roesen
Formand



Peter Therkildsen



Walther N Mikkelsen



Kjeld Bæk



Gunhild Olesen Møller

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2011 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2011 A/S 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 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 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.


Den uafhængige revisors påtegning

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.

Nykøbing Mors, den 3. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jens Peter Egebjerg Hansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 2011 A/S Nørregade 3 7900 Nykøbing Mors
	CVR-nr 31 76 92 48
	Regnskabsår 1. januar - 31. december
	Hjemsteds- kommune Morsø
Bestyrelse	Poul R. Roesen, Formand Peter Therkildsen Walther N. Mikkelsen Kjeld Bak Gunhild Olesen Møller
Direktion	Jim Friis, Direktør
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 5 7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning for Ejendomsselskabet af 2011 A/S

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2011 A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i året

Selskabet udviser et underskud på t.kr. 8 en formindskning af underskuddet i forhold til tidligere år. Der fokuseres på at skabe balance i indtægter og udgifter.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2011 A/S for perioden 1. januar – 31. december 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes herudfra 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 i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsregnskabet.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelse, når salget er gennemført. Dette anses for at være tilfældet når:

Leveringen har fundet sted inden regnskabsårets udløb, hvilket opgøres på grundlag af måleraflæsning omkring regnskabsårets afslutning.

Der foreligger en forpligtende salgsaftale

Salgsprisen er fastlagt, og indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Morsø Forsyning A/S.

Regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med evtuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 - 50 år
-----------	------------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметод af 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 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 den 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 udlæst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån og kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		675.479	651.934
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-192.971	-192.971
Bruttoresultat		482.508	458.963
Finansielle indtægter		4.307	11.340
Finansielle omkostninger		-497.876	-497.000
Resultat før skat		-11.061	-26.697
Skat af årets resultat	2	2.850	6.150
Årets resultat		-8.211	-20.547
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-8.211	-20.547
		-8.211	-20.547

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Grunde og bygninger		13.388.926	13.581.897
Materielle anlægsaktiver	3	13.388.926	13.581.897
Anlægsaktiver		13.388.926	13.581.897
Andre tilgodehavender		1	50.174
Udskudt skatteaktiv	5	52.000	85.000
Tilgodehavender		52.001	135.174
Likvide beholdninger		1.011.519	728.878
Omsætningsaktiver		1.063.520	864.052
Aktiver		14.452.446	14.445.949

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-166.362	-158.151
Egenkapital	4	<u>333.638</u>	<u>341.849</u>
Gæld til realkreditinstitut		14.000.000	14.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
Skyldig skat		-	35.850
Anden gæld		118.808	68.250
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>118.808</u>	<u>104.100</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.118.808</u>	<u>14.104.100</u>
Passiver		<u>14.452.446</u>	<u>14.445.949</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Bygninger	<u>192.971</u>	<u>192.971</u>	
	<u>192.971</u>	<u>192.971</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	-35.850	
Regulering af årets udskudte skat	<u>2.850</u>	<u>42.000</u>	
	<u>2.850</u>	<u>6.150</u>	
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>	
Kostpris 1. januar		<u>14.000.000</u>	
Kostpris 31. december		<u>14.000.000</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar		418.103	
Årets afskrivninger		<u>192.971</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>611.074</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>13.388.926</u>	
Afskrives over		<u>40 - 50 år</u>	
4 Egenkapital	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	-158.151	341.849
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-8.211</u>	<u>-8.211</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>-166.362</u>	<u>333.638</u>

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier á nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter til årsregnskabet

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.000	-52.000
Låneomkostninger	-6.000	-6.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-50.000	-27.000
Overført til udskudt skat	52.000	85.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	52.000	85.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>52.000</u>	<u>85.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år	14.000.000	14.000.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	14.000.000	14.000.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Morsø Spildevand A/S, Nykøbing Mors

Morsø Vand A/S, Nykøbing Mors