

Ejendomsselskabet Baagøes Gaard ApS

CVR-nr. 21 58 09 88

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.14

Martin Justesen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Baagøes Gaard ApS
Vestergade 2, 1 th
5700 Svendborg
Hjemsted: Svendborg
CVR-nr.: 21 58 09 88

Direktion

Martin Johan Justesen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 30.06.14 for Ejendomsselskabet Baagøes Gaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. november 2014

Direktionen

Martin Johan Justesen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Baagøes Gaard ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baagøes Gaard ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 30.06.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 30.06.14 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.

Næstved, den 28. november 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at købe og drive ejendommen Baagøes Gaard, Vestergade 2 A-D, 5700 Svendborg og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK 1.775.649 mod DKK -3.516.018 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.221.884.

Selskabet er i årets løb overdraget til AMVEST-koncernen, og er i den forbindelse udtrådt af likvidationen. Der er i årets løb afholdt en række udgifter til driftsforbedringer samt andre engangeudgifter foranlediget af likvidation.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	01.01.13	2012
Note	30.06.14	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	995.084	845.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.050.000	-4.152.575
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	111.555	-792.059
Resultat af primær drift	3.156.639	-4.099.093
1 Andre finansielle omkostninger	-843.707	-632.836
Resultat før skat	2.312.932	-4.731.929
2 Skat af årets resultat	-537.283	1.215.911
Årets resultat	1.775.649	-3.516.018
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.775.649	-3.516.018
I alt	1.775.649	-3.516.018

AKTIVER		30.06.14	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.000.000	17.950.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	17.950.000
	Anlægsaktiver i alt	20.000.000	17.950.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.438	44.027
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	96.663	0
	Andre tilgodehavender	100.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	39.891
	Tilgodehavender i alt	216.101	83.918
	Likvide beholdninger	670.337	338.900
	Omsætningsaktiver i alt	886.438	422.818
	Aktiver i alt	20.886.438	18.372.818

PASSIVER		30.06.14	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	5.600.000
	Overført resultat	1.141.884	-6.153.765
4	Egenkapital i alt	1.221.884	-553.765
	Hensættelser til udskudt skat	1.833.183	1.295.900
	Hensatte forpligtelser i alt	1.833.183	1.295.900
	Gæld til realkreditinstitutter	16.967.016	17.078.571
	Deposita	440.322	378.886
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.407.338	17.457.457
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.800	30.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.354	83.150
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.931	0
	Anden gæld	294.948	59.776
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	424.033	173.226
	Gældsforpligtelser i alt	17.831.371	17.630.683
	Passiver i alt	20.886.438	18.372.818

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderåret til 01.07 - 30.06. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.13 - 30.06.14. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsudgifter og administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

01.01.13	
30.06.14	2012
DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.772	0
Øvrige finansielle omkostninger	841.935	632.836
I alt	843.707	632.836

2. Skatter

Årets udskudte skat	537.283	-1.215.911
I alt	537.283	-1.215.911

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	17.436.509	860.982
Kostpris pr. 30.06.14	17.436.509	860.982
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.12	513.491	0
Dagsværdireguleringer i året	2.050.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.14	2.563.491	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	0	860.982
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	0	860.982
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.14	20.000.000	0

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	5.600.000	-2.637.747
Forslag til resultatdisponering	0	-3.516.018
Saldo pr. 31.12.12	5.600.000	-6.153.765

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 30.06.14

Saldo pr. 01.01.13	5.600.000	-6.153.765
Kapitalnedsættelse	-5.520.000	5.520.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.775.649
Saldo pr. 30.06.14	80.000	1.141.884

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.06.14	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	16.967.016	17.078.571
Deposita	440.322	378.886
I alt	17.407.338	17.457.457

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.967 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.