

# **AWM Ejendomsselskab A/S**

## **Årsrapport for 2012**

CVR-nr. 13 64 40 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2013

**Dirigent: Pia Willers-Madsen**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for AWM Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 9. maj 2013

### Direktion

Pia Willers-Madsen

### Bestyrelse

André Willers-Madsen

Pia Willers-Madsen

Tommy Gargas

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i AWM Ejendomsselskab A/S*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AWM Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Ringsted, den 28. maj 2013

ECOVIS Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor

Kurt Bülow  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AWM Ejendomsselskab A/S Bækgårdsvej 53 4140 Borup
	CVR-nr.: 13 64 40 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Køge
<b>Bestyrelse</b>	André Willers-Madsen Pia Willers-Madsen Tommy Gargas
<b>Direktion</b>	Pia Willers-Madsen
<b>Revision</b>	ECOVIS Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for AWM Ejendomsselskab A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje beboelsesejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 78.937, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 6.049.624.

Virksomhedens drift har udviklet sig som forventet.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2013.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>354.952</b>	<b>302.452</b>
Produktionsomkostninger		-99.374	-241.548
<b>Bruttoresultat</b>		<b>255.578</b>	<b>60.904</b>
Administrationsomkostninger		-41.518	-35.350
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>214.060</b>	<b>25.554</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-52.800	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>161.260</b>	<b>25.554</b>
Finansielle indtægter		0	346
Finansielle omkostninger		-51.842	-43.893
<b>Resultat før skat</b>		<b>109.418</b>	<b>-17.993</b>
Skat af årets resultat	1	-30.481	4.498
<b>Årets resultat</b>		<b>78.937</b>	<b>-13.495</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-39.600	0
Overført resultat		118.537	-13.495
		<b>78.937</b>	<b>-13.495</b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		6.820.282	6.873.082
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	2	<b>6.820.282</b>	<b>6.873.082</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.820.282</b>	<b>6.873.082</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.226	0
Andre tilgodehavender		27.415	41.057
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.641</b>	<b>41.057</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>295.330</b>	<b>194.666</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>324.971</b>	<b>235.723</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.145.253</b>	<b>7.108.805</b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		6.000.000	6.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		893.706	933.306
Overført resultat		-844.082	-962.620
<b>Egenkapital</b>	3	<b>6.049.624</b>	<b>5.970.686</b>
Hensættelse til udskudt skat		300.617	308.560
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>300.617</b>	<b>308.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter		559.468	647.862
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>559.468</b>	<b>647.862</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	97.165	88.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.229	36.228
Selskabsskat	1	40.650	0
Anden gæld		61.500	56.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>235.544</b>	<b>181.697</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>795.012</b>	<b>829.559</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.145.253</b>	<b>7.108.805</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	40.650	-4.498
Årets udskudte skat	-13.200	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	3.031	0
	<b>30.481</b>	<b>-4.498</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	27.450	-4.498
Skatteeffekt af:		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.031	0
	<b>30.481</b>	<b>-4.498</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2012	5.626.718
Kostpris 31. december 2012	5.626.718
Værdireguleringer 1. januar 2012	1.246.364
Årets tilbageførte værdireguleringer	-52.800
Værdireguleringer 31. december 2012	1.193.564
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>6.820.282</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/1 2012 andrager kr. 7.350.000

Forrentningsprocenten er fastlagt til 6 %.

## 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	6.000.000	933.306	-962.619	5.970.687
Årets resultat	0	-39.600	118.537	78.937
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>6.000.000</b>	<b>893.706</b>	<b>-844.082</b>	<b>6.049.624</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	122.883	242.916
Mellem 1 og 5 år	436.585	404.946
Langfristet del	559.468	647.862
Inden for et år	97.165	88.969
	<b>656.633</b>	<b>736.831</b>

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 648.230, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr.

6.820.282	6.873.082
-----------	-----------

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Andre' Willers-Madsen

Direktør i Andre' Willers-Madsen Invest A/S,  
Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Andre' Willers-Madsen Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AWM Ejendomsselskab A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger.

### 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 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

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.