

## Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget

CVR-nummer 25 24 23 19

### Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

24.5.2013



Poul Mortensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget

Boelskilde 41

7120 Vejle Øst

Hjemstedskommune:

Vejle

CVR-nummer:

25 24 23 19

Regnskabsperiode:

1. januar 2012 - 31. december 2012

### Direktion

Poul Mortensen

### Pengeinstitut

Jyske Bank

Enghavevej 32

7100 Vejle

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab

Smedevej 33, Postboks 3059

6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget.

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 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst,

*24.5.2013*

**Direktionen:**



Poul Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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, at 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 vurderingen 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er endnu usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften i de førstkommande år. Ledelsen bedømmer, at ønsket om finansiering vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetning-

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

gen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg V, 24. maj 2013

#### Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab



Torben Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre ejendomme med salg eller udlejning for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Den manglende likviditet er forbedret med indskud på DKK 1.110.708 ultimo januar 2013 af kapitalejer. Dette er dog ikke tilstrækkeligt til at finansiere driften det kommende år, hvor man således er afhængig af at pengeinstituttet stiller den manglende likviditet til rådighed. Foreløbig har man en aftale der udløber 30. juni 2013.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er i regnskabsåret ændret praksis vedrørende værdiansættelse af ejendomme, hvilke tidligere er medregnet til kostpris men nu medregnes på baggrund af vurdering foretaget af ejendomsmægler.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en stigning årets resultat før skat med TDKK 1.489. Årets skat af praksisændringen udgør TDKK 372 hvorefter årets resultat efter skat forøges med TDKK 1.117. Balancesummen forøges med TDKK 1.489, mens egenkapitalen pr. 31. december 2012 forøges med TDKK 1.117.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt hensættelse til tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til vurderet pris fratrukket salgsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.253.207</b>	<b>-54</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	222.493	96
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.475.700</b>	<b>42</b>
	Finansielle indtægter	134.018	113
	Finansielle omkostninger	-1.002.528	-352
	<b>Resultat før skat</b>	<b>607.190</b>	<b>-196</b>
	Skat af årets resultat	-297.707	48
	<b>Årets resultat</b>	<b>309.483</b>	<b>-148</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	884.674	1.033
	Årets resultat	309.483	-148
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>1.194.156</b>	<b>885</b>
	Overført resultat ultimo	1.194.156	885
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.194.156</b>	<b>885</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	5.310.000	5.463
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.310.000</b>	<b>5.463</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.310.000</b>	<b>5.463</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.227.574	2.684
	Andre tilgodehavender	0	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.227.574</b>	<b>2.685</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.227.574</b>	<b>2.685</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.537.574</b>	<b>8.148</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	1.194.156	885
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.394.156</b>	<b>1.085</b>
	Hensættelser til udskudt skat	374.689	77
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>374.689</b>	<b>77</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.387.669	4.001
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.387.669</b>	<b>4.001</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	234.000	320
	Kreditinstitutter	3.136.205	2.583
	Anden gæld	10.854	83
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.381.060</b>	<b>2.986</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.143.418</b>	<b>7.063</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.537.574</b>	<b>8.148</b>
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	200	885	1.085
	Årets resultat	0	309	309
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>1.194</b>	<b>1.394</b>

2	Gæld til realkreditinstitutter		
	Realkreditinstitut	803.441	1.199
	Realkreditinstitut	1.002.220	1.288
	Realkreditinstitut	0	378
	Realkreditinstitut	816.008	1.456
	Overført til kortfristet gæld	-234.000	-320
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>2.387.669</b>	<b>4.001</b>

Andel af langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år udgør 1.115.114 DKK.

### 3 Usikkerheder om going concern

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises

### 4 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover realkreditgældens sikkerhed i ejendommene er til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 1.300.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.310.000.