

---

# ***Byggeselskabet Ådalen ApS***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 28 32 24 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 4 /4 2013.

Ole Kronholm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Byggeselskabet Ådalen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 4. april 2013

**Direktion**

Ole Kronholm

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Byggeselskabet Ådalen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeselskabet Ådalen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## 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.

Vejle, den 4. april 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Byggeselskabet Ådalen ApS  
Rølkjær 60  
6600 Vejen

CVR-nr.: 28 32 24 29  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejen

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse af ejendom og udlejning og videresalg heraf.

**Direktion**

Ole Kronholm

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjulgagervej 8 K  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>143.241</b>	<b>48.202</b>
Finansielle omkostninger	2	-137.261	-134.840
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.980</b>	<b>-86.638</b>
Skat af årets resultat	3	-1.495	21.630
<b>Årets resultat</b>		<b>4.485</b>	<b>-65.008</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.485	-65.008
		<b>4.485</b>	<b>-65.008</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		9.426.300	9.426.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.426.300</b>	<b>9.426.300</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.426.300</b>	<b>9.426.300</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.000	0
Andre tilgodehavender		2.293	674
Selskabsskat		0	21.630
Periodeafgrænsningsposter		8.313	6.989
<b>Tilgodehavender</b>		<b>174.606</b>	<b>29.293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>174.606</b>	<b>29.293</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.600.906</b>	<b>9.455.593</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.875.792	2.875.792
Overført resultat		581.973	577.488
<b>Egenkapital</b>	5	<b>3.582.765</b>	<b>3.578.280</b>
Hensættelse til udskudt skat		959.000	959.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>959.000</b>	<b>959.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.400.000	3.400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.400.000</b>	<b>3.400.000</b>
Kreditinstitutter		1.480.637	1.373.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		161.459	128.802
Selskabsskat		1.495	0
Anden gæld		15.550	16.260
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.659.141</b>	<b>1.518.313</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.059.141</b>	<b>4.918.313</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.600.906</b>	<b>9.455.593</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold. Ved opgørelsen af de regnskabsmæssige værdier er der udøvet et skøn. De udøvede skøn er baseret på forudsætninger, som ledelsen finder forsvarlige. De væsentligste skøn vedrører værdifastsættelse af investeringsejendomme samt bebyggelsesretter.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.287	2.359
Andre finansielle omkostninger	<u>132.974</u>	<u>132.481</u>
	<b><u>137.261</u></b>	<b><u>134.840</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>1.495</u>	<u>-21.630</u>
	<b><u>1.495</u></b>	<b><u>-21.630</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>5.591.508</u>
Kostpris 31. december		<u>5.591.508</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>3.834.792</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>3.834.792</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>9.426.300</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.875.792	577.488	3.578.280
Årets resultat	0	0	4.485	4.485
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.875.792</b>	<b>581.973</b>	<b>3.582.765</b>

## 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:

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.400.000	3.400.000
Langfristet del	3.400.000	3.400.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.400.000</b>	<b>3.400.000</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.426.300	9.426.300
---	-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Byggeselskabet Ådalen ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab, Largus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene.

Dagsværdi fremkommer ved periodiske vurderinger af ejendommene. De herved fremkomne værdireguleringer i forhold til kostpris/seneste dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Dagsværdiopgørelsen tager udgangspunkt i foreliggende eksterne vurderinger samt værdien på ejendomme af samme art og karakter i området.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. 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.

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.

# **Regnskabspraksis**

## **Finansielle gældsforpligtelser**

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