

---

# *Ejendomsselskabet Salzgitter ApS*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 29 91 81 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/04 2014

Henrik Schlüter  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. marts 2014

## Direktion

Ole Madsen

## Bestyrelse

Johnny Richard Kristiansen

Svenn Haargaard

Jørgen Nederby

Henrik Higham Schlüter

Mogens Skriver Bisborg

Peter Martin Gorrissen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Salzgitter ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 19. marts 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Salzgitter ApS  
c/o Vinding Gruppen A/S  
Vindingvej 2A  
7100 Vejle

Telefon: 75858811

Telefax: 75857750

CVR-nr.: 29 91 81 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

## Bestyrelse

Johnny Richard Kristiansen  
Svenn Haargaard  
Jørgen Nederby  
Henrik Higham Schlüter  
Mogens Skriver Bisborg  
Peter Martin Gorrissen

## Direktion

Ole Madsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.306.662</b>	<b>3.307.668</b>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>3.306.662</b>	<b>3.307.668</b>
Ejendomsomkostninger		-1.041.684	-1.141.137
Administrationsomkostninger		-96.224	-13.020
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.168.754</b>	<b>2.153.511</b>
Finansielle indtægter		234	25.263
Finansielle omkostninger	1	-2.316.345	-1.902.631
<b>Resultat før skat</b>		<b>-147.357</b>	<b>276.143</b>
Skat af årets resultat	2	13.075	-3.857
<b>Årets resultat</b>		<b>-134.282</b>	<b>272.286</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-134.282	272.286
		<b>-134.282</b>	<b>272.286</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		40.727.911	40.549.406
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>40.727.911</b>	<b>40.549.406</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.727.911</b>	<b>40.549.406</b>
Andre tilgodehavender		254.249	263.582
Selskabsskat		10.275	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>264.524</b>	<b>263.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>462.100</b>	<b>419.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>726.624</b>	<b>682.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.454.535</b>	<b>41.232.116</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		831.798	966.080
<b>Egenkapital</b>	4	<b>956.798</b>	<b>1.091.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.320.576	24.108.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>23.320.576</b>	<b>24.108.435</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	779.492	717.999
Huslejedepositum		386.681	375.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.283.342	14.840.183
Anden gæld		716.194	98.750
Periodeafgrænsningsposter		11.452	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.177.161</b>	<b>16.032.601</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.497.737</b>	<b>40.141.036</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.454.535</b>	<b>41.232.116</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

# Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	600.484	565.124	
Andre finansielle omkostninger	1.715.861	1.337.507	
	<b>2.316.345</b>	<b>1.902.631</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-10.275	0	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.800	3.857	
	<b>-13.075</b>	<b>3.857</b>	
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. januar		40.549.406	
Valutakursregulering		-542	
Tilgang i årets løb		179.047	
Kostpris 31. december		40.727.911	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>40.727.911</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	966.080	1.091.080
Årets resultat	0	-134.282	-134.282
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>831.798</b>	<b>956.798</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsrapporten

## 5 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:

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	19.614.909	20.682.938
Mellem 1 og 5 år	3.705.667	3.425.497
Langfristet del	23.320.576	24.108.435
Inden for 1 år	779.492	717.999
	<b>24.100.068</b>	<b>24.826.434</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for egne og Ejendomsselskabet Vejle A/S' samt Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS' engagement med bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TEUR 3.700, der giver pant i investerings- ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	40.572.864	40.549.406
---	------------	------------

## 7 Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet Vejle A/S, 7100 Vejle

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med en række danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms-længde-vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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

### 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.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.