

## Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS

CVR-nr. 34 48 79 60

### Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/11 2013.

---

Ivan Søndergaard Kjeldsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

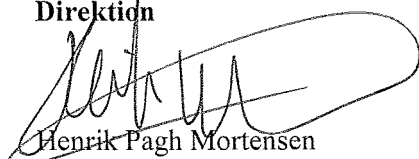
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. april 2013

**Direktion**



Henrik Pagh Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Herning, den 9. april 2013

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Allan Bjørn  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS Nybovej 17 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 34 48 79 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Pagh Mortensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består af investering og administration af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 391 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 9 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nybovej 15-17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>391.388</b>
Andre finansielle indtægter	15.140
Andre finansielle omkostninger	<u>-373.875</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.653</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-23.250</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>9.403</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	1.135.221
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.125.818</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>9.403</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>1/1 2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>8.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.453	0
Tilgodehavende selskabsskat	7.765	44.615
Periodeafgrænsningsposter	9.374	6.730
Tilgodehavender i alt	<u>41.592</u>	<u>51.345</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.135.221	1.172.741
Værdipapirer i alt	<u>1.135.221</u>	<u>1.172.741</u>
Likvide beholdninger	334.543	313.980
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.511.356</u></b>	<b><u>1.538.066</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.011.356</u></b>	<b><u>10.038.066</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>31/12 2012</u>	<u>1/1 2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	80.000	80.000
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	620.341	620.341
5	Overført resultat	558.815	1.684.633
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.135.221	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.394.377</u></b>	<b><u>2.384.974</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.778.300	1.774.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.778.300</u></b>	<b><u>1.774.900</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.049.404	5.034.258
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.049.404</u>	<u>5.034.258</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	53.164	54.260
	Anden gæld	736.111	789.674
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>789.275</u>	<u>843.934</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.838.679</u></b>	<b><u>5.878.192</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.011.356</u></b>	<b><u>10.038.066</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			

## Noter

---

	<u>2012</u>	
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat		19.850
Årets regulering af udskudt skat		<u>3.400</u>
		<b><u>23.250</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>8.500.000</u>
Tilgang		<u>8.500.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b>		<b><u>8.500.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<b><u>8.500.000</u></b>
	<u>31/12 2012</u>	<u>1/1 2012</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	<u>620.341</u>	<u>620.341</u>
	<b><u>620.341</u></b>	<b><u>620.341</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	1.684.633	1.684.633
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.125.818</u>	<u>0</u>
	<b><u>558.815</u></b>	<b><u>1.684.633</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2012</u>	<u>1/1 2012</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.135.221	0
	<u>1.135.221</u>	<u>0</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.102.568	5.088.518
	5.102.568	5.088.518
Heraf forfalder inden for 1 år	-53.164	-54.260
	<u>5.049.404</u>	<u>5.034.258</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.747.767	4.802.199
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	53.164	54.260
	<u>53.164</u>	<u>54.260</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.103 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 8.500 t.kr.		
<b>10. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		