



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ejendomsselskabet Skibsbyggerivej 4-8

## ApS

CVR-nr. 31 59 41 70

### Årsrapport

## 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2013.

---

PER LAURSEN  
Dirigent

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**  
Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**  
Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**  
Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Skibsbyggerivej 4-8 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.

Aalborg, den 2. maj 2013

**Direktion**

Kresten Aarup

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skibsbyggerivej 4-8 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skibsbyggerivej 4-8 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

Aalborg, den 2. maj 2013

### **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Laursen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Skibsbyggerivej 4-8 ApS  
Kong Frederiksvej 1A  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31 59 41 70  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kresten Aarup

**Revision** Nielsen & Christensen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse** Spar Nord Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 Skibsbyggerivej 4-8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.018.007</b>	<b>1.026</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.916	-72
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>914.091</b>	<b>954</b>
Andre finansielle indtægter	926	3
Andre finansielle omkostninger	-7.076	-22
<b>Resultat før skat</b>	<b>907.941</b>	<b>935</b>
1 Skat af årets resultat	-228.753	-234
<b>Årets resultat</b>	<b>679.188</b>	<b>701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	96.600	97
Overføres til overført resultat	582.588	604
<b>Disponeret i alt</b>	<b>679.188</b>	<b>701</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>5.938.148</u>	<u>5.764</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.938.148</u>	<u>5.764</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.938.148</u></b>	<b><u>5.764</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>909.001</u>	<u>459</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>909.001</u></b>	<b><u>459</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.847.149</u></b>	<b><u>6.223</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	5.551.797	4.969
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	96.600	97
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.773.397</b>	<b>5.191</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	786.435	788
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>786.435</b>	<b>788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	0	10
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6
	Selskabsskat	142.550	139
	Anden gæld	138.767	89
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	287.317	234
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>287.317</b>	<b>244</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.847.149</b>	<b>6.223</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	230.550	223
Regulering af udskudt skat	-1.797	11
	<b>228.753</b>	<b>234</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo		6.026.390
Tilgang		277.758
Afgang		0
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.304.148</b>
Af- og nedskrivninger primo		262.084
Årets af- og nedskrivninger		103.916
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>366.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.938.148</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012		6.140.000
	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**Noter**

---

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission primo	0	2.661
Årets overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>-2.661</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.969.209	1.704
Årets overførte overskud eller underskud	582.588	604
Opløst overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>2.661</u>
	<u><b>5.551.797</b></u>	<u><b>4.969</b></u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser mv.		