

**Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20,  
Skanderborg ApS**

**CVR-nr. 30 06 82 70**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/03 2014

---

Carsten Bjerregaard Sandgrav  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20, Skanderborg ApS  
Kastanievej 19  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 30 06 82 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Carsten Bjerregaard Sandgrav, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20, Skanderborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17. februar 2014

## **Direktion**

Carsten Bjerregaard Sandgrav  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20, Skanderborg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at going concern ikke er anvendt som regnskabsprincip.

## **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.

Horsens, den 17. februar 2014

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 748.271, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 42.937.

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Selskabets egenkapital er tabt.

Selskabet har solgt sine ejendomme pr. 31.12.2013 og forventer at opløse selskabet i 2014, hvorfor going concern ikke er valgt som regnskabsprincip.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sygehusvej 18-20, Skanderborg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre variable omkostninger omfatter vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer og andre direkte omkostninger ved drift af lejemål.

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.162</b>	<b>171</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>761.276</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>952.438</b>	<b>171</b>
Finansielle indtægter		0	14
Finansielle omkostninger		<u>(204.167)</u>	<u>(228)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>748.271</b>	<b>(43)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>748.271</u></b>	<b><u>(43)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>748.271</u>	<u>(43)</u>
		<b><u>748.271</u></b>	<b><u>(43)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	5.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>5.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>5.750</u>
Andre tilgodehavender		2.579.269	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.579.269</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.579.269</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.579.269</u>	<u>5.750</u>

**Balance pr. 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		(167.937)	(916)
<b>Egenkapital</b>		<u>(42.937)</u>	<u>(791)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>0</u>	<u>3.889</u>
Gæld til kreditinstitutter		2.534.880	2.525
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.868	6
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.458	66
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.622.206</u>	<u>2.652</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.622.206</u>	<u>6.541</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>2.579.269</u>	<u>5.750</u>
Eventualposter m.v.	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	(916.208)	(791.208)
Årets resultat	0	748.271	748.271
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>(167.937)</u></b>	<b><u>(42.937)</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Regulering af investeringsejendomme til salgssummer	850.100	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>850.100</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	(88.824)	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>(88.824)</u>	<u>0</u>
	<u>761.276</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2013		5.749.900
Afgang i årets løb		<u>(5.749.900)</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<u><b>0</b></u>

### 3 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2013. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.