

# **EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS**

Årsrapport  
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2013**

---

**Gert Ejvin Petersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS Stensballe Strandvej 20 8700 Horsens  Telefonnummer: 41949300  CVR-nr: 29799180 Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab P-enhed: 1016976020

# Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012- 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet Høegh Guldbergs Gade 11 Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30/11/2013

**Direktion**

Gert Ejvin Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HØEGH GULDBERGS GADE 11 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 handlinger 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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, 30/11/2013

Henrik Olesen  
Statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter projektudvikling af ejendomme beliggende på Høegh Guldbergs Gade matr. nr. 18a, Horsens Markjord. Matrikel nr 18a er blevet opdelt i 7 ejerlejligheder og alle er solgt til investorer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er ved at færdiggøre de sidste aktiviteter vedrørende ejendomme.

Selskabet forventer et resultat omkring nul i 2012/13

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

## Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger fortaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn. Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af salgsværdien af igangværende solgte projekter, måling af projektbeholdningen og hensatte forpligtelser er regnskabsmæssige skøn som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I opgørelsen af avancen på igangværende solgte projekter indgår forventede/kalkulerede projektomkostninger. I lighed med foregående år foretages løbende nødvendige justeringer af budgetforudsætninger og kalkulationsparametre for til stadighed at opnå det mest pålidelige skøn for opgørelsen af avancen. Effekten af ændringer i de regnskabsmæssige skøn indregnes løbende i projektbidraget.

Usikkerhed ved målingen af de i årsrapporten indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 poster direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskat. Ved beregningen af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gælds metode), bortset fra midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen, som forventes at være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Overstiger de udskudte skatteaktiver de udskudte skatteforpligtelser indregnes nettoskatteaktivet under finansielle anlægsaktiver i balancen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Projekter, som er individuelt forhandlet, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt. Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance). Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden). Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Ved påtagelse af lejeantagelse ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejeantagelseudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte lejeantagelseforpligtelser indregnes i omsætningen. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonterings-effekten indregnes i resultatet som en finansiell post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter. Offentlige tilskud til projekter indregnes, når det vurderes for sikkert, at tilskuds-betingelserne er opfyldt og at tilskuddet vil blive modtaget. Tilskud modregnes i direkte omkostninger og indregnes i takt med projektets færdiggørelse.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget. Realiserede kursgevinster og tab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

## Balance

### Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (netto-realiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

### Igangværende solgte projekter

Igangværende solgte projekter, omfattende projekter som er individuelt forhandlet, måles til salgsværdien (produktionsmetoden). I værdien indgår andel af forventet avance opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden, som vurderes efter forholdet mellem de af koncernen anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for det enkelte projekt. Det enkelte projekt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af a conto- og forudbetalinger. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg tilgodehavender fra igangværende solgte projekter samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Udlån og tilgodehavender med faste eller bestemmelige ydelser måles til amortiseret kostpris baseret på den effektive rente på stiftelsestidspunktet. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, oplyses i en note og indregnes først som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet).

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

### Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdien, svarende til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning .....		0	19.199.000
Produktionsomkostninger .....		-223.000	-14.996.000
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-223.000</b>	<b>4.203.000</b>
Andre driftsomkostninger .....	1	-12.000	-8.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-235.000</b>	<b>4.195.000</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-3.000	-74.000
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-238.000</b>	<b>4.121.000</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-238.000</b>	<b>4.121.000</b>
Skat af årets resultat .....	3	0	-1.028.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-238.000</b>	<b>3.093.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	-11.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	12.708.000
Overført resultat .....		-238.000	1.485.000
<b>I alt</b> .....		<b>-238.000</b>	<b>3.093.000</b>

# Balance 30. juni 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....			<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	118.000
Andre tilgodehavender .....		2.000	12.000
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<b>2.000</b>	<b>130.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.152.000	3.737.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> .....		<b>1.152.000</b>	<b>3.737.000</b>
Likvide beholdninger .....		578.000	3.897.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<b>1.732.000</b>	<b>7.764.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<b>1.732.000</b>	<b>7.764.000</b>

# Balance 30. juni 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.247.000	1.485.000
Forslag til udbytte .....		0	4.100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.372.000</b>	<b>5.710.000</b>
Andre hensatte forpligtelser .....		350.000	350.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	493.000
Skyldig selskabsskat .....		0	1.191.000
Anden gæld .....		10.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.000</b>	<b>1.704.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.000</b>	<b>1.704.000</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>1.732.000</b>	<b>7.764.000</b>

# Noter

## 1. Andre driftsomkostninger

### 1. Andre driftsomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.  
Der er ikke ydet vederlag til direktionen.

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

### 2. Finansielle indtægter og omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter, banker m.m.	0	227000
Andre finansielle indtægter	0	28000
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>255000</b>
Projektrelaterede finansielle indtægter, indgår i projektbidraget	-0	-255000
<b>Finansielle indtægter herefter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renteudgifter, banker m.m.	0	247000
Andre finansielle udgifter	3000	23000
Renteudgift, Sjælsø Retail Danmark	0	37000
Renteudgift, øvrige anpartshavere	0	37000
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3000</b>	<b>344000</b>
Projektrelaterede finansielle omkostninger, indgår i projektbidraget	-0	-270000
<b>Finansielle omkostninger herefter i alt</b>	<b>3000</b>	<b>74000</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	0	1344000
Ændring af udskudt skat	0	-313000
Regulering vedrørende tidligere år	0	-3000
	0	1028000

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.