



Tlf: 76 87 11 00  
ejstrupholm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Søndergade 1-3  
DK-7361 Ejstrupholm  
CVR-nr. 20 22 26 70

## **EJENDOMSCENTRET APS**

### **ÅRSRAPPORT**

**2012**

(Opstillet uden revision eller review)

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2013**

---

**Morten Skovbo Jakobsen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Assistanceerklæring.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomscentret ApS Østergade 12 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 33 15 11 52
	Stiftet: 7. september 2010
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Skovbo Jakobsen Kurt Skovbo
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Vestergade 1 7361 Ejstrupholm

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomscentret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 31. maj 2013

Direktion

---

Morten Skovbo Jakobsen

---

Kurt Skovbo

## ASSISTANCEERKLÆRING

### Til anpartshaverne i Ejendomscentret ApS

Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 31. december 2012 for Ejendomscentret ApS og resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2012. Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet, og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Ejstrupholm, den 31. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomscentret ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet 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 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

Årets skat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Indskud og deposita omfatter indskud i ERFA-gruppe og huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på finansielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>433.907</b>	<b>494.171</b>
Personaleomkostninger.....	1	-341.756	-325.066
Af- og nedskrivninger.....		-71.391	-147.347
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>20.760</b>	<b>21.758</b>
Andre finansielle indtægter.....		40.764	46.230
Andre finansielle omkostninger.....		-13.206	-21.877
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>48.318</b>	<b>46.111</b>
Skat af årets resultat.....	2	-14.267	-12.200
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>34.051</b>	<b>33.911</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		34.051	33.911
<b>I ALT</b> .....		<b>34.051</b>	<b>33.911</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		298.667	45.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>298.667</b>	<b>45.000</b>
Andre værdipapirer.....		15.000	15.000
Lejedepositum.....		14.220	14.220
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>29.220</b>	<b>29.220</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>327.887</b>	<b>74.220</b>
Tilgodehavender fra salg.....		0	17.500
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....		405.154	513.948
Andre tilgodehavender.....		0	25.967
Periodeafgrænsningsposter.....		12.594	6.177
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>417.748</b>	<b>563.592</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>417.748</b>	<b>563.592</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>745.635</b>	<b>637.812</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		67.962	33.911
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>147.962</b>	<b>113.911</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		15.417	1.875
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.417</b>	<b>1.875</b>
Banklån.....		18.400	41.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>18.400</b>	<b>41.500</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	25.300	22.978
Gæld til pengeinstitutter.....		95.388	220.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.430	31.889
Selskabsskat.....		725	10.325
Anden gæld.....		101.013	52.061
Periodeafgrænsningsposter.....		263.000	142.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>563.856</b>	<b>480.526</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>582.256</b>	<b>522.026</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>745.635</b>	<b>637.812</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	170.660	93.200	
Pensioner.....	60.000	55.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	16.389	5.538	
Andre personaleomkostninger.....	94.707	171.328	
	<b>341.756</b>	<b>325.066</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	725	10.325	
Regulering af udskudt skat.....	13.542	1.875	
	<b>14.267</b>	<b>12.200</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2012.....		50.000	
Tilgang.....		278.500	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>328.500</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		5.000	
Årets afskrivninger .....		24.833	
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>29.833</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>298.667</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdipapirer	Lejedespositum
Kostpris 1. januar 2012.....	15.000		14.220
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>15.000</b>		<b>14.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>15.000</b>		<b>14.220</b>
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	80.000	33.911	113.911
Forslag til årets resultatdisponering.....		34.051	34.051
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>80.000</b>	<b>67.962</b>	<b>147.962</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	64.478	43.700	25.300	0	
	<b>64.478</b>	<b>43.700</b>	<b>25.300</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Ingen.					