



Tlf: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10, Box 2
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET OBERST MYHRESVEJ 2009 APS

ÅRSRAPPORT

2013

13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2014

Thomas Horndal

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Oberst Myhresvej 2009 ApS Kringelhusvej 2, Holtum 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 25 84 77 92 |
| | Stiftet: 10. januar 2001 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Dan Mørch Petersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10, Box 2 9700 Brønderslev |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Kirketorvet 4 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Oberst Myhresvej 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juni 2014

Direktion

Dan Mørch Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Oberst Myhresvej 2009 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oberst Myhresvej 2009 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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.

Brønderslev, den 2. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Møller
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Anparterne i selskabet forventes solgt i 2014, og selskabets ejendom er værdiansat i henhold til aftale mellem sælger og køber. Der er ved årets udgang modtaget skattefrit tilskud på 506 tkr. fra moder-selskabet Akutberedskabet Exit ApS til reetablering af selskabets egenkapital.

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 Ejendomsselskabet Oberst Myhresvej 2009 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og korrektion af fejl

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendom overgår til indregning som investeringsejendom til dagsværdi.
- Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendom indregnes til dagsværdi.

Der er desuden foretaget korrektion af fejl vedrørende beregningen af udskudt skat primo.

Sammenligningstallene for 2012 er tilrettet.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med 721 tkr., og årets resultat efter skat er reduceret med 540 tkr. Balancesummen reduceres med 458 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2013 reduceres med 538 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--------------------------------------------------------|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 130.268 | 163.963 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -2.280 | -6.449 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -720.701 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme..... | | -193 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -592.906 | 157.514 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 25 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -99.894 | -105.900 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -692.800 | 51.639 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 179.624 | -16.806 |
| ÅRETS RESULTAT | | -513.176 | 34.833 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -513.176 | 34.833 |
| I ALT | | -513.176 | 34.833 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 3.000.000 | 3.720.701 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 17.856 | 20.136 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 3.017.856 | 3.740.837 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.017.856 | 3.740.837 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 24.233 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 3.758 | 3.797 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 5.981 | 5.741 |
| Tilgodehavender..... | | 33.972 | 9.538 |
| Likvider..... | | 21.984 | 87.686 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 55.956 | 97.224 |
| AKTIVER..... | | 3.073.812 | 3.838.061 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 0 | 6.913 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 125.000 | 131.913 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 28.634 | 213.308 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 28.634 | 213.308 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.165.948 | 2.217.182 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 2.165.948 | 2.217.182 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 25.916 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.656 | 9.812 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 645.038 | 1.197.189 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 2.562 |
| Anden gæld..... | | 69.620 | 66.095 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 754.230 | 1.275.658 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.920.178 | 3.492.840 |
| PASSIVER..... | | 3.073.812 | 3.838.061 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | 2013 kr. | 2012 kr. | Note |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 5.050 | 2.562 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -184.674 | 14.244 | |
| | -179.624 | 16.806 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. januar 2013..... | 3.678.998 | 64.499 | |
| Praksisændring..... | -652.591 | 0 | |
| Overførsler til/fra andre poster..... | 41.703 | -41.703 | |
| Kostpris 31. december 2013..... | 3.068.110 | 22.796 | |
| Afskrivninger 1. januar 2013..... | 259.410 | 2.660 | |
| Praksisændring..... | -259.410 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 0 | 2.280 | |
| Afskrivninger 31. december 2013..... | 0 | 4.940 | |
| Praksisændring..... | 652.591 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | -720.701 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013..... | -68.110 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..... | 3.000.000 | 17.856 | |
| Egenkapital | | | 3 |
| | Selskabskapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2013..... | 125.000 | 9.285 | 134.285 |
| Ændring af egenkapital som korrektion af fejl..... | | -199.064 | -199.064 |
| Ændring af egenkapital som følge af praksisændring..... | | 196.692 | 196.692 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2013..... | 125.000 | 6.913 | 131.913 |
| Andre reguleringer..... | | 506.263 | 506.263 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -513.176 | -513.176 |
| Egenkapital 31. december 2013..... | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år. | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 |
| | 1/1 2013 gæld i alt | 31/12 2013 gæld i alt | Afdrag næste år |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 2.217.182 | 2.191.864 | 25.916 |
| | 2.217.182 | 2.191.864 | 25.916 |
| | | | Restgæld efter 5 år |
| | | | 2.031.119 |
| | | | 2.031.119 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.192 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld 0 tkr.