

**Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle ApS**  
**CVR-nr. 27 66 39 23**

**Årsrapport**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2013.

---

Peter Vinstrup Henriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 16. april 2013

### **Direktion**

Peter Østberg Porup

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Aarhus, den 16. april 2013

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle ApS Beringvej 19 Kattrup 8361 Hasselager
	CVR-nr.: 27 66 39 23
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Østberg Porup
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pottemagervej, Vejle 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>713.666</b>	<b>653.063</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.374	-123.374
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>590.292</b>	<b>529.689</b>
Andre finansielle omkostninger	-236.759	-237.311
<b>Resultat før skat</b>	<b>353.533</b>	<b>292.378</b>
2 Skat af årets resultat	-88.379	-73.095
<b>Årets resultat</b>	<b>265.154</b>	<b>219.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	265.154	0
Disponeret fra overført resultat	0	-380.717
<b>Disponeret i alt</b>	<b>265.154</b>	<b>219.283</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>6.046.708</u>	<u>6.170.082</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.046.708</u>	<u>6.170.082</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.046.708</u></b>	<b><u>6.170.082</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>120.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>120.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.046.708</u></b>	<b><u>6.290.082</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	725.990	460.836
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>850.990</b>	<b>1.185.836</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	254.183	283.454
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>254.183</b>	<b>283.454</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.555.779	3.795.210
Deposita	187.500	187.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.743.279	3.982.710
 Kortfristet del af langfristet gæld	239.431	227.129
Gæld til pengeinstitutter	453.460	461.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	397.650	40.671
Anden gæld	99.715	91.426
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.198.256	838.082
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.941.535</b>	<b>4.820.792</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>6.046.708</b>	<b>6.290.082</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom til Bent Nygaard Anlæg A/S		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	40.671
Årets regulering af udskudt skat	-29.271	32.424
Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	117.650	0
	<u><b>88.379</b></u>	<u><b>73.095</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>7.023.419</u>	<u>7.023.419</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>7.023.419</b></u>	<u><b>7.023.419</b></u>
Nedskrivninger primo	-853.337	-729.963
Årets af-/nedskrivninger	<u>-123.374</u>	<u>-123.374</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-976.711</b></u>	<u><b>-853.337</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>6.046.708</b></u>	<u><b>6.170.082</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	460.836	841.553
Årets overførte overskud eller underskud	<u>265.154</u>	<u>-380.717</u>
	<u><b>725.990</b></u>	<u><b>460.836</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>600.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>600.000</b></u>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	239.431	2.461.144	3.795.210	4.022.339
	<b><u>239.431</u></b>	<b><u>2.461.144</u></b>	<b><u>3.795.210</u></b>	<b><u>4.022.339</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 3.795, er der givet sikkerhed i ejerpantebrev i fast ejendom på i alt t.kr. 5.200.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.205 til sikkerhed for kreditgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.