

---

# *Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS*

## Årsrapport for 2012

---

CVR-nr. 28 49 61 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 11/7 2013

Lars Hjort  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 11. juli 2013

### **Direktion**

Lars Hjort

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er opnået tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i løbet af året ikke afregnet moms rettidigt. Ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 11. juli 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS  
Kongefolden 72  
Skanderborg Bakker  
8660 Skanderborg

Telefon: 86147614

CVR-nr.: 28 49 61 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Skanderborg

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering samt hertil knyttet virksomhed.

### Direktion

Lars Hjort

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>829.393</b>	<b>1.010.204</b>
Andre driftsindtægter		-250.000	0
Andre eksterne omkostninger		-595.196	-636.669
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-15.803</b>	<b>373.535</b>
Finansielle indtægter		87.729	450.183
Finansielle omkostninger	3	-246.832	-437.751
<b>Resultat før skat</b>		<b>-174.906</b>	<b>385.967</b>
Skat af årets resultat	4	0	-181.256
<b>Årets resultat</b>		<b>-174.906</b>	<b>204.711</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-174.906	204.711
		<b>-174.906</b>	<b>204.711</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		5.352.082	5.606.782
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.352.082</b>	<b>5.606.782</b>
Andre tilgodehavender		1.859.986	87.726
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.859.986</b>	<b>87.726</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.212.068</b>	<b>5.694.508</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>300.000</b>	<b>550.000</b>
Andre tilgodehavender		11.000	1.885.562
Periodeafgrænsningsposter		0	26.820
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.000</b>	<b>1.912.382</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>492.303</b>	<b>221.907</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>803.303</b>	<b>2.684.289</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.015.371</b>	<b>8.378.797</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		57.846	232.752
<b>Egenkapital</b>	7	<b>182.846</b>	<b>357.752</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.076.384	4.964.159
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.076.384</b>	<b>4.964.159</b>
Kreditinstitutter		10.668	10.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.250	102.803
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.643.142	2.554.099
Selskabsskat		0	85.325
Anden gæld		75.081	303.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.756.141</b>	<b>3.056.886</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.832.525</b>	<b>8.021.045</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.015.371</b>	<b>8.378.797</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	2		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af at selskabets bank- og realkreditinstitut fastholder finansieringen i selskabet. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen vil blive bevilget og årsrapporten aflægges derfor som going concern.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingkontrakter</b>		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 12 mdr.	115.000	0
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>5.352.082</u>	<u>5.606.782</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	164.033
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	88.323
Andre finansielle omkostninger	<u>246.832</u>	<u>185.395</u>
	<u><b>246.832</b></u>	<u><b>437.751</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	85.325
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>95.931</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>181.256</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	5.606.782
Tilgang i årets løb	-254.700
Kostpris 31. december	<u>5.352.082</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.352.082</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 udgør DKK 4.300.000.

## 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	DKK
Kostpris 1. januar	87.726
Tilgang i årets løb	2.037
Overførsler i årets løb	<u>1.770.223</u>
Kostpris 31. december	<u>1.859.986</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.859.986</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	232.752	357.752
Årets resultat	0	-174.906	-174.906
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>57.846</b>	<b>182.846</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

## **Regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.