
Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 49 61 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /7 2014

Lars Hjort
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 4. juli 2014

Direktion

Lars Hjort

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsrapporten, idet der i væsentligt omfang mangler dokumentation for afholdte omkostninger. Der er endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter er indregnet i årsrapporten. Derudover har vi ikke modtaget tilstrækkeligt revisionsbevis for en væsentlig del af selskabets balance, hvorfor vi ligeledes tager forbehold for balancen. Ledelsen har ikke fremlagt dokumentation for, at selskabet er i stand til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold for going concern.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 4. juli 2014

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	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning		874.889	829.393
Andre driftsindtægter		-260.000	-250.000
Andre eksterne omkostninger		-717.263	-595.196
Bruttoresultat		-102.374	-15.803
Finansielle indtægter		88.417	87.729
Finansielle omkostninger	1	-151.924	-246.832
Resultat før skat		-165.881	-174.906
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-165.881	-174.906

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-165.881	-174.906
		-165.881	-174.906

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investerings-ejendomme		5.352.082	5.352.082
Materielle anlægsaktiver	2	5.352.082	5.352.082
Andre tilgodehavender		89.763	1.859.986
Finansielle anlægsaktiver		89.763	1.859.986
Anlægsaktiver		5.441.845	7.212.068
Varebeholdninger		40.000	300.000
Andre tilgodehavender		0	11.000
Tilgodehavender		0	11.000
Likvide beholdninger		10.562	492.303
Omsætningsaktiver		50.562	803.303
Aktiver		5.492.407	8.015.371

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-108.035	57.846
Egenkapital	3	16.965	182.846
Gæld til realkreditinstitutter		5.139.659	5.076.384
Langfristede gældsforpligtelser		5.139.659	5.076.384
Kreditinstitutter		10.668	10.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.313	27.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		209.824	2.643.142
Anden gæld		113.978	75.081
Kortfristede gældsforpligtelser		335.783	2.756.141
Gældsforpligtelser		5.475.442	7.832.525
Passiver		5.492.407	8.015.371
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>151.924</u>	<u>246.832</u>
	<u>151.924</u>	<u>246.832</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		<u>5.352.082</u>
Kostpris 31. december		<u>5.352.082</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>5.352.082</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013 udgør DKK 3.900.000.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	57.846	182.846
Årets resultat	0	-165.881	-165.881
Egenkapital 31. december	125.000	-108.035	16.965

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.

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

	2013 DKK	2012 DKK
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode op til 38 mdr.	1.581.250	115.000

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.352.082	5.352.082
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Sydbank:

Sekundær pant i ejerpantebreve på TDKK 1.500 i selskabets ejendom samt transport på TDKK 1.685 i selskabets udlån til ekstern part på TDKK 1.770 (andre tilgodehavender). Foranstående er samtidig stillet til sikkerhed for bankgæld til Sydbank i moderselskabet.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomselskabet Sønderskovvej ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.