

**Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS**  
**CVR-nr. 28966873**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.03.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Jan Eskildsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS  
Kløvervej 27  
8900 Randers

CVR-nr.: 28966873

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Jan Eskildsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
8100 Aarhus C

## **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30.01.2013

## **Direktion**

Jan Eskildsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30.01.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og virksomhed, der er forbundet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 3 t.kr.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere selskabets kapital via driften i de kommende år.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter årets fakturerede leje i henhold til lejekontrakter fraregnet omkostninger til vedligeholdelse og drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.820</b>	<b>128.501</b>
Af- og nedskrivninger		(32.563)	(32.563)
<b>Driftsresultat</b>		<b>124.257</b>	<b>95.938</b>
Andre finansielle indtægter		32	0
Andre finansielle omkostninger		(110.768)	(107.236)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>13.521</b>	<b>(11.298)</b>
Skat af ordinært resultat	1	(10.421)	(6.803)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.100</b>	<b>(18.101)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.100	(18.101)
		<b>3.100</b>	<b>(18.101)</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.593.661	1.626.224
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>1.593.661</u>	<u>1.626.224</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		314	282
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>314</u>	<u>282</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.593.975</u>	<u>1.626.506</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.593.975</u>	<u>1.626.506</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(347.398)</u>	<u>(350.498)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(222.398)</u></b>	<b><u>(225.498)</u></b>
Udskudt skat		<u>12.103</u>	<u>3.133</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>12.103</u></b>	<b><u>3.133</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>971.745</u>	<u>1.022.917</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>971.745</u></b>	<b><u>1.022.917</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	51.172	48.809
Kreditinstitutter i øvrigt		625.037	655.830
Skyldig selskabsskat		1.451	0
Anden gæld		<u>154.865</u>	<u>121.315</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>832.525</u></b>	<b><u>825.954</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.804.270</u></b>	<b><u>1.848.871</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.593.975</u></b>	<b><u>1.626.506</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(350.498)	(225.498)
Årets resultat	0	3.100	3.100
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(347.398)</b>	<b>(222.398)</b>

## Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	1.451	0		
Ændring af udskudt skat	8.970	6.803		
	<u>10.421</u>	<u>6.803</u>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		1.803.531		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.803.531</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(177.307)		
Årets afskrivninger		(32.563)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(209.870)</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>1.593.661</u>		
			<b>Andre vær-</b>	
			<b>dipapirer og</b>	
			<b>kapitalandele</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		630		
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>630</u>		
Nedskrivninger primo		(348)		
Årets nedskrivninger		32		
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<u>(316)</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>314</u>		
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	48.809	51.172	971.745	741.042
	<u>48.809</u>	<u>51.172</u>	<u>971.745</u>	<u>741.042</u>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.594 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t. kr. med sikkerhed i ejendom.