



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Storegade 1  
8500 Grenaa

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 73 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

## **Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS**

# Årsrapport 2012

CVR-nr. 26 10 75 04  
160671 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 2. april 2013  
Direktion:

---

Lars Hovgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

### *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.

Grenaa, den 2. april 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Børge Hove  
statsaut. revisor

Knud Kildal  
statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS  
Glatvedvej 32  
8444 Balle

CVR-nr.: 26 10 75 04  
Stiftet: 28. juni 2001  
Hjemstedskommune: Norddjurs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Lars Hovgaard Nielsen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Storegade 1  
8500 Grenaa

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 3. maj 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Lars Hovgaard Nielsen

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når der er erhvervet ret til indtægten, og indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedr. ejendom samt administrationsomkostninger m.m.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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 godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger 40 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

### 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste</b>		188.248	43.567
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-87.354	-85.129
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		100.894	-41.562
Finansielle omkostninger		-66.715	-77.726
<b>Ordinært resultat før skat</b>		34.179	-119.288
Skat af ordinært resultat	1	-16.570	21.725
<b>Årets resultat</b>		17.609	-97.563
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.609	-97.563

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>2.610.176</u>	<u>2.657.530</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.610.176</u>	<u>2.657.530</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	24.100	22.800
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>21.725</u>
	<u>24.100</u>	<u>44.525</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>107.517</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>131.617</u>	<u>44.525</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.741.793</u></u>	<u><u>2.702.055</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	2		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		874.006	856.397
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>999.006</u>	<u>981.397</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		0	42.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.522.307	1.547.943
Selskabsskat		9.255	0
Anden gæld		211.225	129.877
		<u>1.742.787</u>	<u>1.720.658</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.741.793</u>	<u>2.702.055</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4		
<b>Selskabets hovedaktivitet</b>	5		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2012	2011
<b>1 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.255	0
Regulering af skatteaktiv/udskudt skat	7.315	-21.725
	<u>16.570</u>	<u>-21.725</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	856.397	953.960
Årets bevægelser	17.609	-97.563
	<u>874.006</u>	<u>856.397</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u>999.006</u>	<u>981.397</u>
<b>3 Hensættelser til udskudt skat/skatteaktiv</b>		
Udskudt skat 1. januar	-21.725	0
Heraf godskrevet/anvendt af sambeskattet selskab	14.410	0
Årets regulering af udskudt skat	7.315	-21.725
	<u>0</u>	<u>-21.725</u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld deponeret udstedt ejerpantebrev på i alt 330 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.610 tkr. Endvidere har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 400 tkr., der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som er i selskabets besiddelse.

### 5 Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.