

**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2,  
Hedensted A/S**

**Årsrapport 2011/12**

CVR-nr. 21 37 17 34  
702502 \_ 1900621 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 30. november 2012  
Direktion:

---

Bjarne Bak Sørensen

Bestyrelse:

---

Mikael Tipsmark  
formand

---

Bjarne Bak Sørensen

---

Tove Skovgaard  
Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 30. november 2012

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn Steinfeldt  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S  
Ndr. Fabriksvej 2  
8722 Hedensted

Telefon: 75 89 11 13  
Telefax: 75 89 20 88

CVR-nr.: 21 37 17 34  
Stiftet: 30. juni 1998  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### **Bestyrelse**

Mikael Tipsmark (formand)  
Bjarne Bak Sørensen  
Tove Skovgaard Sørensen

### **Direktion**

Bjarne Bak Sørensen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Alle 12  
8700 Horsens

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 30. november 2012 på selskabets adresse.

Dirigent: Bjarne Bak Sørensen

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, 8722 Hedensted til søsterselskaberne Maskinfabrikken HSI A/S og SweepTech ApS.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af de trængte markedsforhold for søsterselskaberne er huslejen midlertidigt nedsat, med det resultat, at selskabets resultat kun udgør 46 tkr.

Ledelsen anser under de givne omstændigheder årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat for regnskabsåret 2012/13, men forventer ikke at kunne hæve huslejen til normalt niveau i det kommende regnskabsår.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsafslutningstidspunktet ikke indtruffet begivenheder, som kan øve væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Ndr. Fabrikvej 2, Hedensted A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til søsterselskabet Maskinfabrikken H.S.I. A/S. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis 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 omsætningen.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Moderselskabet BBS & TSS Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat - herunder ændring i skattesats - 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. I tilfælde af manglende grundlag for opgørelse af dagsværdi, anvendes et skøn over den forventede dagsværdi. Hertil anvendes en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes for den enkelte ejendom.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Anvendt regnskabspraksis

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser med tilknytning til investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse til markedsværdi. Ændring i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger efter skat skal bindes i posten reserve for dagsværdi på investeringsaktiver og relateret gæld under egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselberettiget skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## **Årsregnskab 1. juli - 30. juni**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
			tkr.
<b>Resultat af primær drift</b>		157.551	167
Finansielle indtægter	1	20.321	25
Finansielle omkostninger	2	-117.416	-118
<b>Ordinært resultat før skat</b>		60.456	74
Skat af ordinært resultat	3	-14.826	-19
<b>Årets resultat</b>		<u>45.630</u>	<u>55</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>45.630</u>	<u>55</u>

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Balance

	Note	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og Bygninger		<u>5.500.000</u>	<u>5.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>455.842</u>	<u>433</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.955.842</u>	<u>5.933</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.801</u>	<u>7</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>5.962.643</u>	<u>5.940</u>

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Balance

	Note	2011/12	2010/11
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Virksomhedskapital		610.000	610
Reserve for opskrivninger		1.554.381	1.554
Overført resultat		101.267	56
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>2.265.648</u>	<u>2.220</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.154.785</u>	<u>1.145</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.049.446</u>	<u>2.191</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		102.500	65
Kreditinstitutter		358.468	263
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.375	0
Anden gæld		25.421	56
		<u>492.764</u>	<u>384</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.542.210</u>	<u>2.575</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>5.962.643</u>	<u>5.940</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Ejerforhold</b>	8		

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		tkr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>20.321</u>	<u>25</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger	<u>117.416</u>	<u>118</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	4.867	9
Regulering af udskudt skat	<u>9.959</u>	<u>10</u>
	<u>14.826</u>	<u>19</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2011		<u>3.427.492</u>
Opskrivninger 1. juli 2011		<u>2.072.508</u>
Afskrivninger 1. juli 2011		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012</b>		<u>5.500.000</u>

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

### Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		tkr.
<b>5 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo 1. juli 2011	<u>610.000</u>	<u>610</u>
<b>Reserve for opskrivning</b>		
Saldo 1. juli 2011	<u>1.554.381</u>	<u>1.554</u>
<b>Overførte resultater</b>		
Saldo 1. juli 2011	55.637	1
Overført af årets resultat	<u>45.630</u>	<u>55</u>
	<u>101.267</u>	<u>56</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2012</b>	<u><u>2.265.648</u></u>	<u><u>2.220</u></u>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.152 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2012 udgør 5.500 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Kronjylland er deponeret et ejerpantebrev på i alt 2.500 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger, beliggende Ndr. Fabriksvej 2, 8722 Hedensted. Sekundært stilles pantet tillige til sikkerhed for Maskinfabrikken H.S.I A/S og BBS & TSS Holding ApS.

### 8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

BBS & TSS Holding ApS, Sdr. Vissingvej 12, Sdr. Vissing, 8740 Brædstrup