

# **EJENDOMSSELSKABET AF 22. JANUAR 1988 A/S**

Årsrapport  
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/11/2013**

---

**Bent Knudsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 22. JANUAR 1988 A/S  
Skovparken 23  
8783 Hornsyld

CVR-nr: 12119445  
Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013

**Bankforbindelse** Danske Bank  
7400 Herning  
DK Danmark

**Revisor** AA REVISIONSANPARTSSELSKABET  
Sønderbrogade 43  
8700 Horsens  
CVR-nr: 27607764

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Ejendomsselskabet af 22. januar 1988 A/S for året 2011/12.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30 juni 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hornsyld, den 19. november 2012

Hornsyld, den 19/11/2013

## **Direktion**

Bent Knudsen

## **Bestyrelse**

Jeanette Lykke Jensen

Bent Knudsen

Hanna Birgit Knudsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i EJENDOMSSELSKABET AF 22. JANUAR 1988 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 22. JANUAR 1988 A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der 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 handlinger 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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, 19/11/2013

Kasper Enemark  
Registreret Revisor FDR  
AA REVISIONSANPARTSSELSKABET

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Generelt.

Selskabets vigtigste forretningsområde er samtlige arbejdsopgaver i forbindelse med driften af egne ejendomme - administration, udlejning, vedligeholdelse, reovering og renholdelse mv.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i regnskabsåret 2012/13.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, udgør kr. 745.284

Selskabets har i året haft en stigning i bruttofortjenesten på 314%.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.627.613  
samt en egenkapital på kr. 5.830.708

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

Ingen.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Resultatfordeling.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### Forventet udvikling for regnskabsåret 2012/13.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår.

### I øvrigt.

Der har i året ikke været ansat medarbejdere i virksomheden.

Af ejendommenes prioritetsgæld forfalder 3,4 mil. kr. til betaling senere end 5 år efter den 30. juni 2012 og ½ mil. kr. inden for 1 år.

Prioritetsgældens skattemæssige kursværdi andrager pr. 30. juni 2013 kr. 5.820.829.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er erlagt i danske kroner.

Selskabet har valgt fra regnskabsklasse C at afgive ledelsesberetning.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelser i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

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 forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

## Resultatopgørelse

### Generelt.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten, bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne: Nettoomsætning, forbrugsafgifter, ejendomsskatter, forsikring, renholdelse og omkostninger til vedligehold.

### Indtægtskriterium.

Indtægter og omkostninger er periodiserede således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Finansielle poster.**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen.

**Skat af årets resultat.**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 24,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## Balance

**Materielle anlægsaktiver.**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Nettoopskrivning bindes på "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Investeringsejendommenes gennemsnitlige dagsværdi måles til at svare til de offentlige ejendomsvurderinger, hvorfor disse er indregnet i balancen.

Driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres til kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivnings- principper og afskrivningssatser.

Driftsmateriel: 10 - 20% liniært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.300 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle anlægsaktiver.**

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

**Tilgodehavende.**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne, og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

**Gæld til realkreditinstitutter.**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Udskudte skatteaktiver og hensatte forpligtelser.**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og hensatte forpligtelser præsenteres modregnet inden for den samme juridiske skatteenhed.

**Gældsforpligtelser i øvrigt.**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelser af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.598.144</b>	<b>386</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-63.102	-64
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver .....	1		
Andre driftsomkostninger .....	2	-32.864	-33
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.502.178</b>	<b>289</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-729.632	-105
Øvrige finansielle omkostninger .....		-231.190	-223
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>541.356</b>	<b>-39</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>541.356</b>	<b>-39</b>
Skat af årets resultat .....	3	203.928	66
<b>Årets resultat</b> .....		<b>745.284</b>	<b>27</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-525.704	
Overført resultat .....		1.270.988	27.237
<b>I alt</b> .....		<b>745.284</b>	<b>27.237</b>

# Balance 30. juni 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger .....		13.150.000	13.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		148.563	161
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>13.298.563</b>	<b>14.111</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	390
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>390</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.298.563</b>	<b>14.501</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		29.166	39
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		280.467	-492
Andre tilgodehavender .....		19.316	23
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>328.949</b>	<b>-430</b>
Likvide beholdninger .....		101	-170
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>329.050</b>	<b>-600</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>13.627.613</b>	<b>13.901</b>

# Balance 30. juni 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		700.000	700
Andre reserver .....		5.130.708	4.750
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.830.708</b>	<b>5.450</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.440.348	1.644
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.440.348</b>	<b>1.644</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.280.829	5.804
Gæld til banker .....		492.503	484
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.773.332</b>	<b>6.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		540.000	540
Anden gæld .....		43.225	-21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>583.225</b>	<b>519</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.356.557</b>	<b>6.807</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>13.627.613</b>	<b>13.901</b>

# Noter

## 1. Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver

	<b>Driftsmateriel og inventar</b>	<b>Andre anlæg</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets afskrivninger	37.252	25.850
	<u>37.252</u>	<u>25.850</u>

## 2. Andre driftsomkostninger

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Regnskabsmæssig assistance	26.639	23
Advokat, huslejenævn og retsafgifter	139	6
Diverse	6.086	2
	<u>32.864</u>	<u>31</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	203.928	66
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>203.928</u>	<u>66</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Driftsmidler og inventar kr.</b>
Kostpris primo	7.349.929	381.528
Tilgang	0	24.850
Afgang	0	-33.864
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.349.929</b>	<b>372.514</b>
Opskrivninger primo	6.529.703	
Årets opskrivning	-729.632	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.800.071</b>	
Af- og nedskrivning primo		-220.563
Årets afskrivning		-37.252
Tilbageførsel ved afgang		33.864
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>		<b>-223.951</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.150.000</b>	<b>148.563</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant i materielle anlægsaktiver for i alt kr. 7. mill. kr.

Eventualforpligtelser: Der er ingen sådanne.

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Horsens Bolig ApS  
 Skovparken 23  
 8783 Hornsyld  
 CVR-nr.: 33 07 75 48  
 Ejerandel: 100%