

**Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17**  
**ApS**  
CVR-nr. 19 17 95 75  
**Årsrapport**  
**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2013.

---

Flemming Laumark-Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Det er på generalforsamlingen den 11. maj 2011 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14. marts 2013

### **Direktion**

Flemming Laumark-Møller

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Over Jerstelvej 17 ApS**

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Over Jerstelvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### **Det udførte review**

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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.

Kolding, den 14. marts 2013

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Knudsen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17 ApS  
c/o Flemming Laumark-Møller  
Fjordglimt 35, Starup  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 19 17 95 75  
Stiftet: 12. februar 1996  
Hjemsted: Haderslev  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Flemming Laumark-Møller

**Revisor**

BRANDT  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Birkemose Allé 27, st.  
6000 Kolding

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>490.412</b>	<b>448.713</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.708	1.907
Andre finansielle indtægter	0	9.334
Andre finansielle omkostninger	-93.204	-78.266
<b>Resultat før skat</b>	<b>398.916</b>	<b>381.688</b>
2 Skat af årets resultat	-97.049	-74.667
<b>Årets resultat</b>	<b>301.867</b>	<b>307.021</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	310.000
Overføres til overført resultat	1.867	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.979
<b>Disponeret i alt</b>	<b>301.867</b>	<b>307.021</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.625.000	4.625.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.625.000	4.625.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.625.000</b>	<b>4.625.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	285.251	323.110
Tilgodehavender i alt	285.251	323.110
Likvide beholdninger	28	10
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>285.279</b>	<b>323.120</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.910.279</b>	<b>4.948.120</b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	7.487	5.620
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	310.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>507.487</b>	<b>515.620</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	693.000	697.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>693.000</b>	<b>697.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.477.418	3.514.999
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.477.418	3.514.999
Kortfristet del af langfristet gæld	48.300	46.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.625	15.000
Selskabsskat	101.049	96.667
Anden gæld	62.400	62.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	232.374	220.501
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.709.792</b>	<b>3.735.500</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.910.279</b>	<b>4.948.120</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

**1. Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

2012	2011
kr.	kr.

---

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	101.049	96.667
Årets regulering af udskudt skat	-4.000	-22.000
	<u>97.049</u>	<u>74.667</u>

**3. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

**4. Overført resultat**

Overført resultat primo	5.620	8.599
Årets overførte overskud eller underskud	1.867	-2.979
	<u>7.487</u>	<u>5.620</u>

**5. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	310.000	970.000
Udloddet udbytte	-310.000	-970.000
Udbytte for regnskabsåret	300.000	310.000
	<u>300.000</u>	<u>310.000</u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	48.300	3.156.600	3.525.718	3.561.399
	<b>48.300</b>	<b>3.156.600</b>	<b>3.525.718</b>	<b>3.561.399</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.526 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.625 t.kr.