

**Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17**  
**ApS**  
CVR-nr. 19 17 95 75  
**Årsrapport**  
**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2014.

---

Flemming Laumark-Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14. april 2014

### **Direktion**

Flemming Laumark-Møller

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

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

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger**

#### *Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet*

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt virksomhedskapitalen. Ledelsen har redegjort for forholdet i ledelsesberetningen, og vi kan tilslutte os ledelsens oplysninger.

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

Kolding, den 14. april 2014

### **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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev dårligere end forventet.

Selskabet har i år tabt virksomhedskapitalen og egenkapitalen er negativ med 294 t.kr. Det er ledelsens forventning, at virksomhedskapitalen kan reetableres fuldt ud gennem egen indtjening inden for en kortere årrække. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Der er i året indgået aftale om lejemålet med en ny lejer, og lejens størrelse er fastsat ud fra en betragtning om, at ejendommens omkostninger kan dækkes, og at likviditeten kan sikres.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## 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 og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt 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 administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Over Jerstalvej 17 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 48.000 kr. og påvirker positivt årets skat med 48.000 kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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


---

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>514.119</b>	<b>503.261</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.155.813	-12.849
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.733	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-649.427</b>	<b>490.412</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.615	1.708
Andre finansielle omkostninger	-98.720	-93.204
<b>Resultat før skat</b>	<b>-735.532</b>	<b>398.916</b>
1 Skat af årets resultat	234.464	-97.049
<b>Årets resultat</b>	<b>-501.068</b>	<b>301.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	0	1.867
Disponeret fra overført resultat	-501.068	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-501.068</b>	<b>301.867</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.500.000	4.625.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.267	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.550.267</u>	<u>4.625.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.550.267</u></b>	<b><u>4.625.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.441	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	240.117	285.251
Tilgodehavender i alt	<u>254.558</u>	<u>285.251</u>
Likvide beholdninger	<u>18</u>	<u>28</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>254.576</u></b>	<b><u>285.279</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.804.843</u></b>	<b><u>4.910.279</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	200.000	200.000
3 Overført resultat	-493.581	7.487
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-293.581</b>	<b>507.487</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	352.000	693.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>352.000</b>	<b>693.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.454.320	3.477.418
Deposita	67.500	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.521.820	3.477.418
5 Kortfristet del af langfristet gæld	51.259	48.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.813	20.625
Selskabsskat	106.536	101.049
Anden gæld	48.996	62.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	224.604	232.374
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.746.424</b>	<b>3.709.792</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.804.843</b>	<b>4.910.279</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2013 kr.	2012 kr.		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	106.536	101.049		
Årets regulering af udskudt skat	-293.000	-4.000		
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	-48.000	0		
	<b>-234.464</b>	<b>97.049</b>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	7.487	5.620		
Årets overførte overskud eller underskud	-501.068	1.867		
	<b>-493.581</b>	<b>7.487</b>		
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	300.000	310.000		
Udloddet udbytte	-300.000	-310.000		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000		
	<b>0</b>	<b>300.000</b>		
<b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2013 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2012 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	51.259	2.994.617	3.505.579	3.525.718
Deposita	0	0	67.500	0
	<b>51.259</b>	<b>2.994.617</b>	<b>3.573.079</b>	<b>3.525.718</b>

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.500 t.kr.