

## Ejendomsselskabet Hunnerupvej ApS

Vorgodvej 29 B, 6920 Videbæk

CVR-nr. 30 28 16 16

### Årsrapport for 2013

7. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2014

---

Niels Erik Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomselskabet Hunnerupvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 27. maj 2014

### Direktion

Niels Erik Jørgensen  
Adm. direktør

### Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Videbæk, den 27. maj 2014

### Dirigent

Niels Erik Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hunnerupvej ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hunnerupvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 27. maj 2014

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ejendomsselskabet Hunnerupvej ApS  
Vorgodvej 29 B  
6920 Videbæk

CVR-nr.: 30 28 16 16  
Stiftet: 22. februar 2007  
Hjemstedskommune: Ringkøbing  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktion**

Niels Erik Jørgensen

**Revision**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år eje og udleje af ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

### Særlige risici

Selskabet har stillet sikkerhed for den tilknyttede virksomhed BBB Development ApS's mellemværende med kreditinstitut, og har derudover betydeligt tilgodehavende ved samme selskab. BBB Development ApS har tabt egenkapitalen, og driften er således betinget af, at der fortsat stilles kreditfaciliteter til rådighed.

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

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>190.508</b>	<b>236.775</b>
Finansielle indtægter	1	33.017	29.029
Andre finansielle omkostninger		<u>-73.998</u>	<u>-78.243</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.527</b>	<b>187.561</b>
Skat af årets resultat	2	<u>21.165</u>	<u>-46.929</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>170.692</u></b>	<b><u>140.632</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>170.692</u>	<u>140.632</u>
		<b><u>170.692</u></b>	<b><u>140.632</u></b>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>	2013	2012
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.200.000</u></b>	<b><u>3.200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>3.200.000</u></b>	<b><u>3.200.000</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	862.689	772.439
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>13.045</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>862.689</u></b>	<b><u>785.484</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>40.334</u></b>	<b><u>44.902</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>903.023</u></b>	<b><u>830.386</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>4.103.023</u></b>	<b><u>4.030.386</u></b>

Balance pr. 31. december

**Passiver**

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.339.250	1.168.558
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.464.250</b>	<b>1.293.558</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	429.290	487.830
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>429.290</b>	<b>487.830</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.092.850	2.092.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>2.092.850</b>	<b>2.092.850</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.262	9.069
Anden gæld		113.371	147.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.633</b>	<b>156.148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.209.483</b>	<b>2.248.998</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.103.023</b>	<b>4.030.386</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Andre forhold	8		

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.744	28.908		
Andre finansielle indtægter	273	121		
	<u>33.017</u>	<u>29.029</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.375	46.929		
Regulering af udskudt skat ved ændret skattepct.	-58.540	0		
	<u>-21.165</u>	<u>46.929</u>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	1.168.558	0	1.293.558
Årets resultat	0	170.692	0	170.692
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.339.250</u>	<u>0</u>	<u>1.464.250</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 2.092.850 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.200. Pantebrevet ligger endvidere som sikkerhed for kreditinstituttets mellemværende med den tilknyttede virksomhed BBB Development ApS, der pr. 31. december udgør TDKK 703.				
<b>7 Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder og hæfter derfor forholdsmæssigt for skat, der er pålignet i sambeskatningsperioden, for alle tilknyttede virksomheder.				
<b>8 Andre forhold</b>				
Selskabets fortsatte drift er betinget af, at tilknyttet virksomhed BBB Development ApS fortsat får stillet kredit fra kreditinstitut til rådighed og om nødvendigt udvides. Det er ledelsens opfattelse, at en opretholdelse er forventelig.				

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hunnerupvej ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Omsætningen oplyses på forretningssegmenter og geografiske markeder. Oplysninger om forretningssegmenter og geografiske markeder er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.