



Statsaut. revisorer  
Michael Iuel  
Morten Jarlund

Registreret revisor  
Jytte Nautrup

**Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS**  
**CVR-nr. 31 48 62 46**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2013

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den        /        2013

### Direktion

Jan Lindgaard Nielsen

Keld Laursen

### Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Grenaa, den        /        2013

Dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 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 vor 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den / 2013

Jytte Nautrup  
Registreret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS Kattegatvej 12 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 31 48 62 46 Stiftet: 11. juni 2008 Hjemsted: Norddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Lindgaard Nielsen Keld Laursen
<b>Kapitalejere (&gt; 5%)</b>	Keld Laursen Holding ApS Skjødt Nielsen Holding ApS
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempovej 20, Grenaa ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger”.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens omkostninger, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>120.699</b>	<b>96.772</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.955	-8.955
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>111.744</b>	<b>87.817</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-72.504	-78.125
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>39.240</b>	<b>9.692</b>
Skat af årets resultat.....	-9.810	-2.423
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>29.430</b>	<b>7.269</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	29.430	7.269
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>29.430</b>	<b>7.269</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**  
**AKTIVER**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger .....	2.508.020	2.516.975
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.508.020</b>	<b>2.516.975</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.508.020</b>	<b>2.516.975</b>
Andre tilgodehavender .....	11.429	3.034
Udskudt skatteaktiv .....	3.119	12.929
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4.701
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>14.548</b>	<b>20.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>9.067</b>	<b>10.018</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>23.615</b>	<b>30.682</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.531.635</b>	<b>2.547.657</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**  
**PASSIVER**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-3.386	-32.816
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>121.614</b>	<b>92.184</b>
Prioritetsgæld.....	1.752.084	1.774.447
Kreditinstitutter.....	292.312	317.591
Deposita .....	14.285	15.189
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.058.681</b>	<b>2.107.227</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	28.000	38.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	13.805	14.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.773	21.938
Anden gæld.....	36.762	29.183
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	245.000	245.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>351.340</b>	<b>348.246</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.410.021</b>	<b>2.455.473</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.531.635</b>	<b>2.547.657</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-32.816	29.430	-3.386
	<u><b>92.184</b></u>	<u><b>29.430</b></u>	<u><b>121.614</b></u>

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.774.447	1.752.084	0	1.752.084
Kreditinstitutter .....	355.591	320.312	28.000	0
Deposita .....	15.189	14.285	0	0
	<u><b>2.145.227</b></u>	<u><b>2.086.681</b></u>	<u><b>28.000</b></u>	<u><b>1.752.084</b></u>

**3 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. tkr. 1.000 i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiv udgør tkr. 2.508 pr. 31. december 2012.