



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

## Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS

# Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*dirigent*

CVR-nr. 33 64 06 17  
703302 / 2762257 / CW

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. april 2013

Direktion:

---

Zoran Nikolic

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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, den 3. april 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn Steinfeldt  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS  
Ternevej 65 B  
Horsens

CVR-nr.: 33 64 06 17  
Stiftet: 1. september 1990  
Hjemstedskommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Zoran Nikolic

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 17. april 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Peter Brok

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter består i at udleje og investere i investeringsejendomme.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat viser et underskud på 5 tkr.

Selskabets ledelse vurderer resultatet som værende utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 382 tkr. pr. 31. december 2012.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsafslutningstidspunktet, der kan øve væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2013.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Krudthusvej 7 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Moderselskabet, Horsens Fugeteknik Holding ApS, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer værdiansættes til officielle børskurser på statusdagen.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabets hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrations-selskabet Horsens Fugeteknik Holding ApS.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		98.200	49
Eksterne omkostninger		<u>-75.225</u>	<u>-32</u>
<b>Bruttoresultat</b>		22.975	17
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-36.720</u>	<u>-10</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		-13.745	7
Finansielle indtægter	1	45.371	22
Finansielle omkostninger	2	<u>-38.713</u>	<u>-48</u>
<b>Resultat før skat</b>		-7.087	-19
Skat af årets resultat	3	<u>1.772</u>	<u>5</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-5.315</u></u>	<u><u>-14</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>-5.315</u></u>	<u><u>-14</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		828.488	865
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		828.488	865
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		607.020	1.389
Periodeafgrænsningsposter		3.565	0
		610.585	1.389
<b>Værdipapirer</b>			
<b>Værdipapirer</b>		156.760	130
		156.760	130
<b>Likvide beholdninger</b>		838.249	61
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		1.605.594	1.580
<b>AKTIVER I ALT</b>		2.434.082	2.445

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	5		
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		302.312	308
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>382.312</b>	<b>388</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		169.774	178
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		25.910	56
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		28.000	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.750	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.815.988	1.774
Anden gæld		8.348	10
		1.856.086	1.823
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.881.996</b>	<b>1.879</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.434.082</b>	<b>2.445</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	29.265	2
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>16.106</u>	<u>20</u>
	<u>45.371</u>	<u>22</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	35.484	25
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3.229</u>	<u>23</u>
	<u>38.713</u>	<u>48</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	<u>-1.772</u>	<u>-5</u>
der specificeres således:		
Årets sambeskatningsbidrag	6.582	-3
Årets regulering af udskudt skat	<u>-8.354</u>	<u>-2</u>
	<u>-1.772</u>	<u>-5</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012		<u>875.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2012		9.792
Afskrivninger		<u>36.720</u>
Afskrivninger 31. december 2012		<u>46.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<u>828.488</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	80.000	307.627	387.627
Overført, jf. resultatdisponering	0	-5.315	-5.315
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>80.000</u>	<u>302.312</u>	<u>382.312</u>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 253 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 828 tkr.