

## Ejendomsselskabet Hansen & Vedel ApS

Hedelandsvej 37, 7400 Herning

CVR-nr. 35 66 38 27

### Årsrapport for 2013

1. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2014

---

Tommy Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Hansen & Vedel 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. marts 2014

Direktion

Tommy Hansen

Mikkel Vedel Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hansen & Vedel ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hansen & Vedel 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 10. marts 2014

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Kvistgaard Toft  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hansen & Vedel ApS Hedelandsvej 37 7400 Herning
	Telefon: 24 44 74 70 Hjemmeside: <a href="http://www.hansen-vedel.dk">www.hansen-vedel.dk</a>
	CVR-nr.: 35 66 38 27 Stiftet: 1. januar 2013 Hjemstedskommune: Herning Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Tommy Hansen Mikkel Vedel Nielsen
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af handel med og drifts af faste ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK
Bruttofortjeneste		119.945
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-63.198</u>
Resultat af primær drift		56.747
Andre finansielle omkostninger		<u>-45.729</u>
Resultat før skat		11.018
Skat af årets resultat	1	<u>2.723</u>
Årets resultat		<u><u>13.741</u></u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat		<u>13.741</u>
		<u><u>13.741</u></u>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2013 DKK
Grunde og bygninger		<u>1.432.680</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.432.680</u>
Anlægsaktiver		<u><u>1.432.680</u></u>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		<u>42.941</u>
Tilgodehavender		<u>42.941</u>
Omsætningsaktiver		<u>42.941</u>
Aktiver		<u><u>1.475.621</u></u>

**Passiver**

Anpartskapital		80.000
Overført resultat		<u>328.689</u>
Egenkapital	2	<u><u>408.689</u></u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>23.534</u>
Hensatte forpligtelser		<u><u>23.534</u></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>980.989</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>980.989</u>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		43.784
Selskabsskat		6.625
Anden gæld		<u>12.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>62.409</u>
Gældsforpligtelser		<u><u>1.043.398</u></u>
Passiver		<u><u>1.475.621</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Andre forhold	6	

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK		
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst			6.625
Regulering af udskudt skat			<u>-9.348</u>
			<u><u>-2.723</u></u>
2 Egenkapital			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	314.948	394.948
Årets resultat	<u>0</u>	<u>13.741</u>	<u>13.741</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>328.689</u></u>	<u><u>408.689</u></u>
Specifikation af anpartskapitalen:			
40 A-anparter á DKK 1.000			40.000
40 B-anparter á DKK 1.000			<u>40.000</u>
			<u><u>80.000</u></u>
3 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 804.773 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.024.773, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.432.680.			
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter hos koncernselskabet Hansen & Vedel ApS, er der deponeret ejerpantebrev der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.			

## Noter til årsrapporten

### 6 Andre forhold

Selskabet er stiftet ved en grenspaltning pr. 1. januar 2013 fra Hansen & Vedel ApS. Den udspaltede aktivitet er grunde og bygninger med tilhørende gæld.

Åbningsbalancen kan specificeres således:

Grunde og bygninger er udspaltet med DKK 1.495.878

Egenkapitalen er udspaltet med DKK 394.948

Hensættelse til udskudt skat er udspaltet med 32.882

Langfristede gældsforpligtelser er udspaltet med DKK 1.024.773

Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år, er udspaltet med DKK 43.275

## Regnskabspraksis

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

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal i resultatopgørelsen. Selskabet er udspaltet 1. januar 2013, hvorfor specificifikation af åbningsbalancen fremgår noten "Andre forhold".

### 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.

### 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 administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter 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.

### 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0%

Grunde afskrives ikke.

### 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.

### 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.

## Regnskabspraksis

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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