

**E. Skou Ejendomme ApS**  
**Espedalen 54**  
**8240 Risskov**

**CVR-nr. 34 61 32 57**

**Årsrapport for 2012/13**  
**(Selskabets 2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/11 2013

**Dirigent**



**Under henvisning til revisors erklæring om assistance**

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for E. Skou Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. november 2013

Direktion:



Elsebeth Skou

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i E. Skou Ejendomme ApS

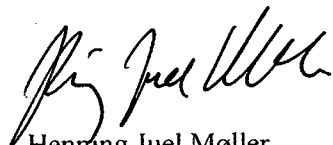
Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale revisionsstandard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 30. juni 2013 for E. Skou Ejendomme ApS og resultatopgørelsen for året afsluttet på denne dato.

### Ansvar

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Aarhus, den 29. november 2013

Aros statsautoriserede revisorer I/S



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

E. Skou Ejendomme ApS  
Espedalen 54  
8240 Risskov

CVR nr.: 34 61 32 57

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion:**

Elsebeth Skou

**Ejerforhold:**

Elsebeth Skou

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for E. Skou Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### 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 og nedskrivninger.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste"

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret

#### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi, der fastsættes efter afkastmetoden. Der er fastlagt forretningskrav for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i anvendelse og andre karakteristika for ejendommen. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2012/13 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>26.710</b>	<b>-6.507</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>26.710</b>	<b>-6.507</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>26.710</b>	<b>-6.507</b>
Finansielle indtægter		96.222	17.449
Finansielle omkostninger	1	16.639	12.291
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.293</b>	<b>-1.349</b>
Skat af årets resultat	2	25.296	-10.144
<b>Årets resultat</b>		<b>80.997</b>	<b>8.795</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		80.997	8.795
Overført fra tidligere år		1.110.296	1.101.501
<b>Til disposition</b>		<b>1.191.293</b>	<b>1.110.296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		1.191.293	1.110.296
<b>I alt</b>		<b>1.191.293</b>	<b>1.110.296</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2012/13</u>	<u>2012</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.400.000</u></b>	<b><u>1.400.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>398.460</u>	<u>302.238</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>398.460</u></b>	<b><u>302.238</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.798.460</u></b>	<b><u>1.702.238</u></b>
Likvide beholdninger		<u>1.924</u>	<u>1.949</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>1.924</u></b>	<b><u>1.949</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.924</u></b>	<b><u>1.949</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.800.384</u></b>	<b><u>1.704.187</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2012/13 DKK	2012 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført overskud	3	1.191.293	1.110.296
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.271.293</b>	<b>1.190.296</b>
Hensættelse til udskudt skat		76.146	77.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>76.146</b>	<b>77.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	307.589	390.941
Selskabsskat		26.550	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>334.139</b>	<b>390.941</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.000	0
Gæld til pengeinstitutter		131	770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.167	27.500
Anden gæld		24.509	17.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>118.806</b>	<b>45.550</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>452.945</b>	<b>436.491</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.800.384</b>	<b>1.704.187</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

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

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2012/13</b>	<b>2012</b>	
	Øvrige finansielle omkostninger	16.639	12.291	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>16.639</b>	<b>12.291</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2012/13</b>	<b>2012</b>	
	Årets aktuelle skat	26.550	0	
	Årets udskudte skat	-1.254	-10.144	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>25.296</b>	<b>-10.144</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	80.000	1.110.296	1.190.296
	Årets resultat	0	80.997	80.997
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.191.293</b>	<b>1.271.293</b>
<b>4</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2012/13</b>	<b>2012</b>	
	Realkreditinstitutter	349.589	390.941	
	Overført til kortfristet gæld	-42.000	0	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>307.589</b>	<b>390.941</b>	

## Noter til årsrapporten

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 736.000 med pant i udlejningsejendommen.