
Østjysk Ejendomsudlejning ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 32 47 38 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 07/06 2013

Jacob Hall
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Østjysk Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2013

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Østjysk Ejendomsudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Østjysk Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 7. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Hall

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Østjysk Ejendomsudlejning ApS
Sandagervej 10
7400 Herning

CVR-nr.: 32 47 38 57
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. oktober 2009
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Skjern Bank
Banktorvet 3
6900 Skjern

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, besiddelse samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 31.689, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 306.565.

Ovenstående resultat er negativt påvirket med DKK 41.181 af, at selskabet optager realkreditlån til kursværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		226.140	206.770
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-41.181	26.140
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		184.959	232.910
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-43.764	-37.477
Resultat før finansielle poster		141.195	195.433
Finansielle indtægter		8.978	0
Finansielle omkostninger	1	-99.289	-97.271
Resultat før skat		50.884	98.162
Skat af årets resultat	2	-19.195	-11.796
Årets resultat		31.689	86.366

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	31.689	86.366
	31.689	86.366

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme	3	3.239.031	3.179.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	43.764
Materielle anlægsaktiver		3.239.031	3.222.795
Anlægsaktiver		3.239.031	3.222.795
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.574	0
Andre tilgodehavender		0	400.000
Periodeafgrænsningsposter		4.359	4.135
Tilgodehavender		11.933	404.135
Omsætningsaktiver		11.933	404.135
Aktiver		3.250.964	3.626.930

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		106.565	74.876
Egenkapital	5	306.565	274.876
Hensættelse til udskudt skat	6	29.745	16.300
Hensatte forpligtelser		29.745	16.300
Gæld til realkreditinstitutter		1.976.041	1.934.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.000	700.000
Anden gæld		81.639	81.639
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.757.680	2.716.499
Kreditinstitutter		71.659	546.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.500	47.000
Selskabsskat		5.750	0
Anden gæld		28.065	25.587
Kortfristede gældsforpligtelser		156.974	619.255
Gældsforpligtelser		2.914.654	3.335.754
Passiver		3.250.964	3.626.930
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	39.096	33.905
Andre finansielle omkostninger	<u>60.193</u>	<u>63.366</u>
	<u>99.289</u>	<u>97.271</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.750	0
Årets udskudte skat	19.939	6.004
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-6.494</u>	<u>5.792</u>
	<u>19.195</u>	<u>11.796</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		3.179.031
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		<u>60.000</u>
Kostpris 31. december		<u>3.239.031</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.239.031</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	112.430
Kostpris 31. december	112.430
Ned- og afskrivninger 1. januar	68.666
Årets nedskrivninger	6.287
Årets afskrivninger	37.477
Ned- og afskrivninger 31. december	112.430
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

5 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	74.876	274.876
Årets resultat	0	31.689	31.689
Egenkapital 31. december	200.000	106.565	306.565

Selskabskapitalen består af 200.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	35.900	35.800
Låneomkostninger	-6.158	-6.200
Skattemæssigt underskud til fremførsel	3	-13.300
	29.745	16.300

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.976.041	1.934.860
Langfristet del	1.976.041	1.934.860
Inden for 1 år	0	0
	1.976.041	1.934.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	700.000	700.000
Langfristet del	700.000	700.000
Inden for 1 år	0	0
	700.000	700.000
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	81.639	81.639
Langfristet del	81.639	81.639
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	28.065	25.587
	109.704	107.226

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Pantebrev i ejendommen matr. nr. 0019h Holme By, Holme, TDKK 1.535 er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Pantebrev i ejendommen matr. nr. 0019h Holme By, Holme, TDKK 900 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Pantebrev i ejendommen matr. nr. 0015 Brande by, Brande, TDKK 426 er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Pantebrev i ejendommen matr. nr. 0015 Brande by, Brande, TDKK 780 er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Østjysk Ejendomsudlejning ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejendomsselskabet Midtjylland ApS. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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.

Regnskabspraksis

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.