



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Havnegade 33  
Postboks 371  
6701 Esbjerg

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

## Ytzen Ejendomsinvest ApS

# Årsrapport 2013

### Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 31. januar \_\_\_\_\_ 20\_\_14\_\_

\_\_\_\_\_ Jørgen Makholm \_\_\_\_\_

*dirigent*

CVR-nr. 31 41 77 67  
817525 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	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 2013 for Ytzen Ejendomsinvest 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13. januar 2014  
Direktion:

---

Henrik Ytzen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ytzen Ejendomsinvest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ytzen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Esbjerg, den 13. januar 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henry Heiberg  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ytzen Ejendomsinvest ApS  
Sædding Ringvej 21  
6710 Esbjerg V

Telefon: 75 15 31 33  
Telefax: 75 15 30 03

CVR-nr.: 31 41 77 67  
Stiftet: 25. april 2008  
Hjemstedskommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Henrik Ytzen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havnegade 33  
6700 Esbjerg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. januar 2014 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultat udgør et overskud efter skat på 69 tkr. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Af selskabets balancesum på 2.434 tkr. pr. 31. december 2013 udgør egenkapitalen 249 tkr.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat for 2014.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der har væsentlig betydning for årets resultat og selskabets økonomiske udvikling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ytzen Ejendomsinvest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter m.v. og udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen indtægtsføres og udgiftsføres i den periode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste, jfr. årsregnskabslovens § 32.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ytzen Holding Esbjerg ApS. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssig underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Bygninger: 50 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### 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.

#### 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 acontorater.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		231.989	237
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5	-48.638	-49
<b>Resultat før finansielle poster</b>		183.351	188
Finansielle indtægter	2	11.030	5
Finansielle omkostninger	3	-105.695	-205
<b>Resultat før skat</b>		88.686	-12
Skat af årets resultat	4	-20.000	3
<b>Årets resultat</b>		<u>68.686</u>	<u>-9</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>68.686</u>	<u>-9</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Grunde og bygninger		<u>2.429.785</u>	<u>2.478</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.429.785</u>	<u>2.478</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	139
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>26</u>
		<u>0</u>	<u>165</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.731</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.731</u>	<u>169</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.433.516</u>	<u>2.647</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	6	125.000	125
Overført resultat		123.725	55
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>248.725</u>	<u>180</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>75.000</u>	<u>65</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.795.433</u>	<u>1.868</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	69.356	70
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.415	433
Anden gæld		<u>38.587</u>	<u>31</u>
		<u>314.358</u>	<u>534</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.109.791</u>	<u>2.402</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.433.516</u>	<u>2.647</u>
Eventualforpligtelser m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret og der er ikke udbetalt vederlag til direktion.

#### 2 Finansielle indtægter

Finansielle indtægter hos tilknyttede virksomheder udgør 11 tkr. (2012: 5 tkr.).

#### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder udgør 21 tkr. (2012: 13 tkr.).

#### 4 Skat af årets resultat

Sambeskatningsbidrag

Årets regulering af udskudt skat

2013	2012
	tkr.
10.000	-25
10.000	22
<u>20.000</u>	<u>-3</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2013

Afskrivninger 1. januar 2013

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december 2013

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013**

Afskrives over

Grunde og bygninger
<u>2.705.400</u>
226.977
48.638
<u>275.615</u>
<u>2.429.785</u>
<u>50 år</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Egenkapital

	1/1 2013	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2013
Aktiekapital	125.000	55.039	180.039
Overført resultat	0	68.686	68.686
	<u>125.000</u>	<u>123.725</u>	<u>248.725</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2013	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.864.789</u>	<u>69.356</u>	<u>1.795.433</u>	<u>1.518.010</u>

#### 8 Eventualforpligtelser m.v.

##### Huslejekontrakt

Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

##### Hæftelse indenfor sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab og øvrige koncernselskaber. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.795 tkr. pr. 31. december 2013, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.430 tkr.