



Tlf: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SOLBJERG HOVEDGADE 56 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. februar 2013**

---

**Jacob Parst Laursen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. september</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS  
Solbjerg Hovedgade 56  
8355 Solbjerg

CVR-nr.: 32 88 41 99  
Stiftet: 23. april 2010  
Hjemsted: Århus  
Regnskabsår: 1. januar - 30. september

**Direktion** Jacob Parst Laursen

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 8. februar 2013

Direktion

---

Jacob Parst Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2012, der 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 vores revision 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabslovenselskabets

## 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 8. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Chr. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt hele sin kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret gennem yderligere udlejning samt avance ved frasalg af et areal, dvs. gennem selskabets egen indtjening.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter, er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift samt administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>158.123</b>	<b>231</b>
Af- og nedskrivninger.....		-36.787	-38
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>121.336</b>	<b>193</b>
Finansielle omkostninger.....		-248.610	-306
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-127.274</b>	<b>-113</b>
Skat af årets resultat.....	1	31.779	29
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-95.495</b>	<b>-84</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført underskud.....		-95.495	-84
<b>I ALT</b> .....		<b>-95.495</b>	<b>-84</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.684.087	4.610
Materielle anlægsaktiver.....	2	<b>4.684.087</b>	<b>4.610</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.684.087</b>	<b>4.610</b>
Udskudt skatteaktiv.....		94.779	63
Tilgodehavender.....		<b>94.779</b>	<b>63</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>94.779</b>	<b>63</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.778.866</b>	<b>4.673</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-390.921	-295
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-310.921</b>	<b>-215</b>
Banklån.....		1.470.455	1.521
Kreditinstitutter.....		2.718.408	2.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.188.863</b>	<b>4.276</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	275.000	273
Gæld til pengeinstitutter.....		177.393	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.206	52
Anden gæld.....		395.325	264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>900.924</b>	<b>612</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.089.787</b>	<b>4.888</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.778.866</b>	<b>4.673</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-31.779	-29	
	<b>-31.779</b>	<b>-29</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		4.660.781	
Tilgang.....		110.600	
<b>Kostpris 30. september 2012.....</b>		<b>4.771.381</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		50.507	
Årets afskrivninger .....		36.787	
<b>Afskrivninger 30. september 2012.....</b>		<b>87.294</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012.....</b>		<b>4.684.087</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	80.000	-295.426	-215.426
Forslag til årets resultatdisponering.....		-95.495	-95.495
<b>Egenkapital 30. september 2012.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-390.921</b>	<b>-310.921</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	1/1 2012 gæld i alt	30/9 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
Banklån.....	1.737.454	1.686.455	216.000
Kreditinstitutter.....	2.812.478	2.777.408	59.000
	<b>4.549.932</b>	<b>4.463.863</b>	<b>275.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			495.000
			2.680.000
			<b>3.175.000</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>5</b>
Ingen.			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 3.098 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 2.300 tkr.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 4.684 tkr. pr. balancedagen.