



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**

**2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. marts 2014

---

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. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS Solbjerg Hovedgade 56 8355 Solbjerg
	CVR-nr.: 32 88 41 99 Stiftet: 23. april 2010 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013
<b>Direktion</b>	Jacob Parst Laursen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

2012/13 har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2014

Direktion

---

Jacob Parst Laursen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solbjerg Hovedgade 56 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at ledelsen ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Aarhus, den 17. marts 2014

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

Der er i året realiseret et underskud. Underskuddet skyldes omkostninger i forbindelse med låneomlægning til lån med lavere rente i året.

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

### 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 2012/13 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 sidste år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens indeværende 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**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%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**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 nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>271.556</b>	<b>158</b>
Af- og nedskrivninger.....		-36.974	-37
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>234.582</b>	<b>121</b>
Finansielle omkostninger.....		-584.687	-248
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-350.105</b>	<b>-127</b>
Skat af årets resultat.....	1	82.432	32
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-267.673</b>	<b>-95</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-267.673	-95
<b>I ALT</b> .....		<b>-267.673</b>	<b>-95</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.240.113	4.684
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.240.113</b>	<b>4.684</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.240.113</b>	<b>4.684</b>
Udskudt skatteaktiv.....		177.211	95
Andre tilgodehavender.....		121.250	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>298.461</b>	<b>95</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>298.461</b>	<b>95</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.538.574</b>	<b>4.779</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 tkr.</b>
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		-658.593	-391
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-578.593</b>	<b>-311</b>
Banklån.....		1.038.937	1.470
Kreditinstitutter.....		3.531.458	2.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.570.395</b>	<b>4.188</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	297.000	275
Gæld til pengeinstitutter.....		32.168	177
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		54.229	55
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		966.261	201
Anden gæld.....		197.114	194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.546.772</b>	<b>902</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.117.167</b>	<b>5.090</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.538.574</b>	<b>4.779</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.122	0	
Regulering af udskudt skat.....	-84.927	-32	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	3.617	0	
	<b>-82.432</b>	<b>-32</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2012.....	4.771.381
Tilgang.....	593.000
<b>Kostpris 30. september 2013.....</b>	<b>5.364.381</b>
Afskrivninger 1. oktober 2012.....	87.294
Årets afskrivninger .....	36.974
<b>Afskrivninger 30. september 2013.....</b>	<b>124.268</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....</b>	<b>5.240.113</b>

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012.....	80.000	-390.920	-310.920
Forslag til årets resultatdisponering.....		-267.673	-267.673
<b>Egenkapital 30. september 2013.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-658.593</b>	<b>-578.593</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/10 2012 gæld i alt	30/9 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	1.686.455	1.284.937	246.000	488.000
Kreditinstitutter.....	2.777.408	3.582.458	51.000	3.290.000
	<b>4.463.863</b>	<b>4.867.395</b>	<b>297.000</b>	<b>3.778.000</b>

**Eventualposter mv.**

5

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendom på nom. 3.600 tkr. samt stillet bankgaranti på nom. 857 tkr.

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

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 5.240 tkr. pr. balancedagen.