

**Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS**

(CVR nr. 26 68 35 99)

Håndværkervangen 3

5792 Årslev

**ÅRSRAPPORT 2012**

Fremlagt og godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den 31/5-13



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december 2012, aktiver .....	10
Balance pr. 31. december 2012, passiver .....	11
Noter.....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

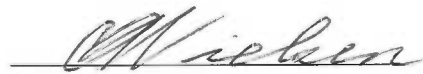
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. februar 2013

Direktion:



Ole Kjeld Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til ledelsens omtale i beretningen samt noter, hvor ledelsen omtaler den stillede kaution overfor pengeinstitut. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

**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.

Odense, den 20. februar 2013

**P. SØBY**

*Statsautoriserede Revisorer A/S*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS  
Håndværkervangen 3  
5792 Årslev

Telefon: 66 15 15 15

Telefax: 65 99 17 50

CVR-nr.: 26 68 35 99

Stiftet: 27. juni 2002

Hjemsted: Årslev

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion** Ole Kjeld Nielsen

**Revision** **P. SØBY**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har sammen med de øvrige selskaber i koncernen afgivet kaution overfor koncernens pengeinstitut. Ledelsen forventer at kautionen afgivet overfor NT & T Ejendomme ApS bliver aktuel. Ingen af koncernens selskaber er umiddelbart i stand til, at opfylde denne kautionsforpligtelse. Der er med koncernens pengeinstitut forhandlet en løsning på plads, der indebærer, at dette selskab fortsat får stillet den nødvendige likviditet til rådighed.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev bedre end forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger..... 33 år

Aktiver med en kostpris på under 12,3 t.kr. 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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

<u>Note</u>	<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	323.802	325
Afskrivninger .....	<u>-108.734</u>	<u>-109</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	215.068	216
Finansielle indtægter .....	0	0
1. Finansielle omkostninger .....	<u>-98.446</u>	<u>-103</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	116.622	113
2. Skat af årets resultat .....	<u>-29.156</u>	<u>-28</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>87.466</u></u>	<u><u>85</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	87.466	
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	
Disponeret i alt .....	<u><u>87.466</u></u>	

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	<u>2.891.001</u>	<u>3.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>2.891.001</u>	<u>3.000</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender .....	<u>10.755</u>	<u>10</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>10.755</u>	<u>10</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>2.901.756</u></u>	<u><u>3.010</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2012 i hele kr.</u>	<u>2011 i 1.000 kr.</u>
4.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	747.938	660
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>872.938</u>	<u>785</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
5.	Hensættelser til udskudt skat .....	<u>417.266</u>	<u>443</u>
6.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Prioritetsgæld .....	<u>704.006</u>	<u>764</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
6.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	61.600	58
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	565.881	696
	Anden gæld .....	<u>280.065</u>	<u>264</u>
		<u>907.546</u>	<u>1.018</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>1.611.552</u>	<u>1.782</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><u>2.901.756</u></u>	<u><u>3.010</u></u>

7. EVENTUALPOSTER

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

9. NÆRTSTÅENDE PARTER

## NOTER

Note	2012 i hele kr.	2011 i 1.000 kr.
<b>1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	60.553	60
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	37.893	43
	<u>98.446</u>	<u>103</u>
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	54.459	33
Regulering af udskudt skat .....	-25.303	-5
	<u>29.156</u>	<u>28</u>
<b>3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012 .....		3.903.191
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b> .....		<u>3.903.191</u>
Afskrivninger 1. januar 2012 .....		903.456
Afskr. på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		<u>108.734</u>
<b>Afskr. 31. december 2012</b> .....		<u>1.012.190</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b> .....		<u>2.891.001</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2012 .....		<u>4.300.000</u>

## NOTER

Note

### 4. EGENKAPITAL:

	1/1 2012	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2012
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	660.472	0	87.466	747.938
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
	<u>785.472</u>	<u>0</u>	<u>87.466</u>	<u>872.938</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter à kr. 1.000.

### 5. UDSKUDT SKAT:

Udskudt skat beregnes som 25 % af de midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabs- mæssig værdi	Skatte- mæssig værdi	Midlertidig forskell
Materielle anlægsaktiver .....	<u>2.891.001</u>	<u>1.221.939</u>	<u>1.669.062</u>
Udskudt skat 25% .....			<u>417.266</u>

### 6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	<u>822.294</u>	<u>765.606</u>	<u>61.600</u>	<u>420.000</u>

## NOTER

### Note

#### 7. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

##### **Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet har kautioneret for søsterselskaberne Odense Traadvarefabrik A/S, O. T. Holding ApS, Ejendomsselskabet Skt. Klemens ApS, NT & T Ejendomme ApS' engagement med pengeinstitutter.

Kautionen afgivet overfor NT & T Ejendomme ApS's pengeinstitut forventes at blive aktuel. Kautionen er stillet solidarisk med de øvrige selskaber i O.T. Holding-koncernen, og ingen af disse selskaber er umiddelbart i stand til at opfylde denne kautionsforpligtelse p.t.

Der er blevet forhandlet en løsning på plads med koncernens pengeinstitut der indebærer, at dette selskab fortsat får stillet den nødvendige likviditet til rådighed og fortsætter sin drift.

#### 8. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev i ejendommen Håndværkervangen 3 på i alt kr. 2.600.000.

#### 9. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

##### **Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:**

##### **Bestemmende indflydelse:**

Moderselskabet O.T. Holding ApS, Håndværkervangen 3, 5792 Årslev.

##### **Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Søsterselskabet Odense Traadvarefabrik A/S, Håndværkervangen 3, 5762 Årslev.

##### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Selskabets bygninger har i 2012 være udlejet til søsterselskabet Odense Traadvarefabrik A/S. Udlejningen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har selskabet i 2012 haft lån hos moderselskabet O.T. Holding ApS.

Dette lån er ligeledes foretaget på markedsmæssige vilkår.

##### **Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

O.T. Holding ApS  
Håndværkervangen 3  
5792 Årslev.