

# **Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS**

**CVR-nr. 26 68 35 99**

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24/06 2014



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 24. juni 2014

**Direktion**



Ole Kjeld Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 6 hvori ledelsen omtaler den mulige betydning af afgivet kaution over for gæld i søsterselskab. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

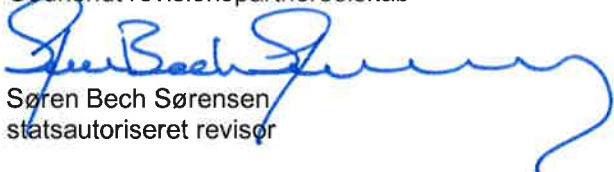
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 24. juni 2014

#### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt revisionspartnerselskab



Søren Bech Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS  
Håndværkervangen 3  
5792 Årslev

CVR-nr.: 26 68 35 99  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 27. juni 2002  
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Direktion Ole Kjeld Nielsen

Revision Baker Tilly Denmark  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 168.422, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 1.041.359.

### Usædvanlige forhold

Som omtalt i ledelsesberetningen for 2012 har selskabet sammen med de øvrige koncernselskaber afgivet kaution overfor koncernens pengeinstitut. Kautionen kan blive aktuel da søsterselskabet NT & T Ejendomme ApS ikke umiddelbart selv er i stand til at opfylde sine forpligtelser over pengeinstituttet. Derfor kan kautionsforpligtelsen blive gjort gældende overfor koncernens øvrige selskaber. Uanset kautionen forventer ledelsen at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille den likviditet til rådighed der er nødvendig for at gennemføre den daglige drift. Der pågår forhandlinger med pengeinstitut herom, men der foreligger ikke noget egentligt tilsagn herom på nuværende tidspunkt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>351.085</b>	<b>324</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-100.649</u>	<u>-109</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>250.436</b>	<b>215</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-88.925</u>	<u>-99</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>161.511</b>	<b>116</b>
Skat af årets resultat	2	<u>6.911</u>	<u>-29</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>168.422</u></b>	<b><u>87</u></b>
Overført overskud		<u>168.422</u>	<u>87</u>
		<b><u>168.422</u></b>	<b><u>87</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.790.351	2.891
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.790.351</b>	<b>2.891</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.790.351</b>	<b>2.891</b>
Andre tilgodehavender		0	11
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.790.351</b>	<b>2.902</b>

**Balance 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		916.359	747
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.041.359</b>	<b>872</b>
Hensættelse til udskudt skat		346.705	417
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>346.705</b>	<b>417</b>
Gæld til realkreditinstitutter		639.943	704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>639.943</b>	<b>704</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	65.126	62
Gæld til tilknyttede virksomheder		346.068	566
Selskabsskat		63.650	0
Anden gæld		59.500	53
Deposita		228.000	228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>762.344</b>	<b>909</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.402.287</b>	<b>1.613</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.790.351</b>	<b>2.902</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.348	38
Andre finansielle omkostninger	<u>58.577</u>	<u>61</u>
	<b><u>88.925</u></b>	<b><u>99</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	63.650	54
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-23.282	-25
Ændring i udskudt skat som følge af ændrede skatteprocenter	<u>-47.279</u>	<u>0</u>
	<b><u>-6.911</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar		<u>3.903.190</u>
Kostpris 31. december		<u>3.903.190</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		1.012.190
Årets afskrivninger		<u>100.649</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>1.112.839</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>2.790.351</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	747.937	872.937
Årets resultat	0	168.422	168.422
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>916.359</b>	<b>1.041.359</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	704.006	705.069	65.126	362.543
	<b>704.006</b>	<b>705.069</b>	<b>65.126</b>	<b>362.543</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som omtalt i ledelsesberetningen for 2012 har selskabet sammen med de øvrige koncernselskaber afgivet kaution overfor koncernens pengeinstitut. Kautionen kan blive aktuel da søsterselskabet NT & T Ejendomme ApS ikke umiddelbart selv er i stand til at opfylde sine forpligtelser over pengeinstituttet. Derfor kan kautionens forpligtelse blive gjort gældende overfor koncernens øvrige selskaber. Uanset kautionen forventer ledelsen at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille den likviditet til rådighed der er nødvendig for at gennemføre den daglige drift. Der pågår forhandlinger med pengeinstitut herom, men der foreligger ikke noget egentligt tilsagn herom på nuværende tidspunkt.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet O.T. Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter m.v. (Fortsat)

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der følgende sikkerheder:

- Ejerpanteprev kr. 2.600.000 med pant i ejendom med bogført værdi kr. 2.790.351.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervangen 3 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, herudover 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen 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.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.