

## **Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS**

**Klankballevej 1**

**8670 Låsby**

**CVR. nr. 33 76 65 99**

### **Årsrapport for 2012**

**2. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. januar 2013



---

**Lena Betty Poulsen**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2012 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 10. januar 2013

### **Direktion**

Lena Betty Poulsen  
Direktør



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 2012 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bjerringbro, den 10. januar 2013

**Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS**

  
Jørgen Løbner  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

**Selskabsoplysninger** Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS  
Klankballevej 1  
8670 Låsby

CVR-nr. 33 76 65 99  
Stiftelsesdato 24. juni 2011  
Regnskabsår 1. januar 2012 - 30. september 2012

**Direktion** Lena Betty Poulsen, Direktør

**Revisor** Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS  
Nørregade 14  
8850 Bjerringbro

**Pengeinstitut** Sparekassen Kronjylland  
Silkeborg afdeling  
Vestergade 25  
8600 Silkeborg



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hovedgaden ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Regnskabsåret er ændret, så dette regnskabsår udgør 9 måneder mod 12 måneder sidste år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skatter**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>663.899</b>	<b>242.829</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		222.226	295.186
<b>Driftsresultat</b>		<b>441.673</b>	<b>-52.357</b>
Finansielle indtægter		2.074	614
Finansielle omkostninger		465.868	558.876
<b>Resultat før skat</b>		<b>-22.121</b>	<b>-610.619</b>
Skat af årets resultat		44.823	27.871
<b>Årets resultat</b>		<b>-66.944</b>	<b>-638.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-66.944	-638.490
		<b>-66.944</b>	<b>-638.490</b>



**Balance 30. september 2012**

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.698.880	14.921.106
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.698.880</u>	<u>14.921.106</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>14.698.880</u>	<u>14.921.106</u>
Andre tilgodehavender		141.290	53.923
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<u>141.290</u>	<u>53.923</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>141.290</u>	<u>53.923</u>
<b>Aktiver</b>		<u>14.840.170</u>	<u>14.975.029</u>



## Balance 30. september 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		4.071.754	4.071.754
Overført resultat		-705.435	-638.490
<b>Egenkapital</b>	1	<b>3.446.319</b>	<b>3.513.264</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	1.813.423	1.768.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.813.423</b>	<b>1.768.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.537.180	5.779.253
Gæld til pengeinstitut		2.112.478	1.749.626
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		-319.873	-509.657
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.329.785</b>	<b>7.019.222</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		319.873	509.657
Gæld til pengeinstitut		241.600	144.147
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		747.214	1.057.603
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		941.956	962.536
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.250.643</b>	<b>2.673.943</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.580.428</b>	<b>9.693.165</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.840.170</b>	<b>14.975.029</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Virksomhedens formål	5		



## Noter

2012

2011

### Note 1 - Egenkapital

Egenkapitalbevægelser	Selskabs- kapital primo	Overført resultat	Andre Foreslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	80.000	-638.491	0	-558.491
Overkurs ved emission	0	4.071.754	0	4.071.754
Årets resultat	0	-66.944	0	-66.944
	<b>80.000</b>	<b>3.366.319</b>	<b>0</b>	<b>3.446.319</b>

### Note 2 - Hensættelser til udskudt skat

	Regnskabs- mæssig værdi	Skatte- mæssig værdi	Forskel
Bygninger	14.698.880	7.445.190	7.253.690
<b>Grundlag for beregning af udskudt skat</b>			<b>7.253.690</b>
Trækprocent			25%
<b>Udskudt skat</b>			<b>1.813.400</b>
<b>Ændring i udskudt skat</b>			<b>1.813.400</b>

### Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.537.180	265.481	4.094.376
Gæld til pengeinstitut	2.112.478	54.392	1.789.250
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-319.873		
	<b>7.329.785</b>	<b>319.873</b>	<b>5.883.626</b>



## Noter

2012

2011

### Note 4 - Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For lån hos BRF Kredit er stillet følgende sikkerhed:

Realkreditpantebrev på kr. 6.513.000 i ejendommen matr. nr. 13k, Låsby By, Låsby. Bogført værdi andrager kr. 12.922.563.

For lån hos Realkredit Danmark er stillet følgende sikkerhed:

Realkreditpantebrev på kr. 1.180.000 i ejendommen matr. nr. 16a, Låsby By, Låsby. Bogført værdi andrager kr. 1.776.317.

For engagement med Sparekassen Kronjylland er stillet følgende sikkerhed:

Deponeret pantebrev på kr. 6.225.000 i ejendommen matr. nr. 13k, Låsby By, Låsby. Bogført værdi andrager kr. 12.922.563.

Deponeret pantebrev på kr. 150.000 i ejendommen matr. nr. 16a, Låsby By, Låsby. Bogført værdi andrager kr. 1.776.317.

Endvidere er der afgivet en tilbagetrædelseserklæring.

### Note 5 - Virksomhedens formål

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.