

Burholt.

Burholt Revision
Gasværksvej 3
9300 Sæby
Tel. 98 46 49 88
CVR nr. 20833696
ejvind@ejvindburholt.dk

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Søndergade 15
9900 Frederikshavn

Årsrapport 2013
CVR-nr. 26406390

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-05-2014

Ejvind Burholt
Dirigent

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002 Søndergade 15 9900 Frederikshavn
Telefon	98426700
Telefax	98439061
CVR-nr.	26406390
Stiftelsesdato	01-01-2002
Regnskabsår	01-01-2013 - 31-12-2013
Direktion	Hans Skovgaard Sørensen, Direktør
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12123

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 for Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30-05-2014

Direktion

Hans Skovgaard Sørensen
Direktør

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002 for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013, 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 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7, hvoraf det fremgår, at ejendommen Søndergade 15A er afhændet, hvorefter der er usikkerhed om selskabets fremtidige drift.

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

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.

Sæby, den 30-05-2014

Burholt Revision

Ejvind Burholt
Registreret revisor HD

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 udviser et resultat på kr. -1.344.625, og selskabets balance pr. 31-12-2013 udviser en balancesum på kr. 1.895.205, og en egenkapital på kr. -246.173.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen Søndergade 15A er afhændet, hvorefter der er usikkerhed om selskabets fremtidige drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Generelt

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoomsætning

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Skat af årets resultat

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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen er værdiansat til forventet salgssum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Resultatopgørelse

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		52.098	148.396
Finansielle indtægter		5	190
Finansielle omkostninger		-94.381	-102.750
Resultat før ekstraordinære poster		-42.278	45.836
Ekstraordinære omkostninger		-1.302.347	0
Ekstraordinære indtægter		0	100.000
Resultat før skat		-1.344.625	145.836
Skat af årets resultat	1	0	-36.416
Årets resultat		-1.344.625	109.420
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.344.625	109.420
		-1.344.625	109.420

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	2.000.000
Materielle anlægsaktiver		0	2.000.000
Anlægsaktiver		0	2.000.000
Tilgodehavende selskabsskat		11.000	0
Andre tilgodehavender		1.680.386	0
Udsudte skatteaktiver	3	0	241.837
Tilgodehavender		1.691.386	241.837
Likvide beholdninger		203.819	267.433
Omsætningsaktiver		1.895.205	509.270
Aktiver		1.895.205	2.509.270

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	4	0	-725.510
Øvrige reserver	5	-268.060	-387.100
Overført resultat	6	-178.113	1.166.512
Egenkapital		-246.173	253.902
Gæld til realkreditinstitutter		1.665.000	1.665.000
Langfristede gældsforpligtelser		1.665.000	1.665.000
Gæld til banker		20.979	0
Selskabsskat		0	16.450
Anden gæld		23.334	49.110
Nettomarkedsværdi renteswap		268.060	387.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		164.005	137.708
Kortfristede gældsforpligtelser		476.378	590.368
Gældsforpligtelser		2.141.378	2.255.368
Passiver		1.895.205	2.509.270
Usikkerhed om going concern	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Ejendomsanpartsselskabet af 01.04.2002

Noter

	2013	2012
1. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	0	36.450
Regulering skat tidligere år	0	-34
	0	36.416
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.359.592	3.327.375
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	32.217
Afgang i årets løb	-3.359.592	0
Kostpris ultimo	0	3.359.592
Af- og nedskrivninger primo	-1.359.592	0
Årets nedskrivninger	0	-1.359.592
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.359.592	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-1.359.592
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	2.000.000
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv	0	-98.061
Regulering af udskudt skatteaktiv	0	339.898
	0	241.837
4. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	-725.510	294.184
Årets afgang	725.510	-1.019.694
Saldo ultimo	0	-725.510
5. Øvrige reserver		
Saldo primo	-387.100	-337.305
Årets tilgang	119.040	-49.795
Saldo ultimo	-268.060	-387.100
6. Overført resultat		
Saldo primo	1.166.512	1.057.092
Årets tilgang	-1.344.625	109.420
Saldo ultimo	-178.113	1.166.512

7. Usikkerhed om going concern

Ejendommen Søndergade 15A er afhændet, hvorefter der er usikkerhed om selskabets fremtidige drift.

Noter

2013

2012

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er stillet ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i matr. Nr. 13D Frederikshavn bygrunde, lejlighed nr. 2, Søndergade 15A, Frederikshavn.