

KVIST REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab

International House · Center Boulevard 5 · DK 2300 København S

Ejendomsselskabet af 1.11.1990 ApS
Søkildevej 79
8680 Ry

ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 til 31. december 2013

CVR-nr: 14689990

23. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / / 2014



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------|--|
| Selskab | Ejendomsselskabet af 1.11.1990 ApS Søkildevej 79 8680 Ry CVR-nr: 14689990 |
| Direktion | Hans Erik Steffensen |
| Ejerforhold | Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses: Navn: Hans Erik Steffensen Jette Steffensen Jens Christian Steffensen |
| Revisor | Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Center Boulevard 5 2300 København S |
| Regnskabsår | 1. januar 2013 til 31. december 2013 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 3. januar 2014

Direktionen:

Hans Erik Steffensen

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Ry, den  / / 2014

Dirigent 

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1.11.1990 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.11.1990 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

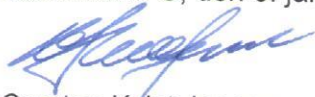
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København S, den 3. januar 2014



Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at virke som holdingselskab.

Redegørelse for udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter

Selskabets tilknyttede virksomhed har i årets løb udviklet sig som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Den forventede økonomiske udvikling i den kommende regnskabsperiode forventes at blive positiv og det tilknyttede selskab forventes at få positivt driftsresultat i den kommende regnskabsperiode.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.11.1990 ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet før omkostninger i resultatopgørelsen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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. 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til

nettorealisationseværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med xxx kr.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

| | 2013 DKK | 2012 TDKK |
|--|-------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -6.250 | -6 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | -4.893.543 | 480 |
| RESULTAT FØR SKAT | -4.899.793 | 474 |
| ÅRETS RESULTAT | -4.899.793 | 474 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -4.893.543 | 480 |
| Overført resultat | -6.250 | -6 |
| DISPONERET I ALT | -4.899.793 | 474 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

| | 2013 DKK | 2012 TDKK |
|--|-------------|--------------|
| 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 3.507 |
| Finansielle anlægsaktiver | 0 | 3.507 |
| ANLÆGSAKTIVER | 0 | 3.507 |
| AKTIVER | 0 | 3.507 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

| | 2013 DKK | 2012 TDKK |
|---|----------------|--------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -98.000 | 3.409 |
| Overført resultat | -83.680 | -77 |
| 2 EGENKAPITAL | -56.680 | 3.457 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 31.367 | 25 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 31.367 | 25 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 6.250 | 6 |
| Gæld til associerede virksomheder | 19.063 | 19 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 25.313 | 25 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 56.680 | 50 |
| PASSIVER | 0 | 3.507 |
| 4 Eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Nærtstående parter | | |

NOTER

| | 2013 DKK | 2012 TDKK |
|---|-------------|--------------|
| 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris, primo | 98.000 | 98 |
| Kostpris 31. december 2013 | 98.000 | 98 |
| Op- og nedskrivninger primo | 3.408.208 | 2.929 |
| Årets resultatandele | -4.893.543 | 480 |
| Kapitalregulering i perioden..... | 1.387.335 | 0 |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2013 | -98.000 | 3.409 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..... | 0 | 3.507 |

Anparter i Topbolig ApS, med hjemsted i Skanderborg Kommune, nom. DKK 198.000. Ejerandelen er 50%. Seneste årsrapport udviste et resultat på DKK -9.787.085

| | Primo | Kapital- regulering | Forslag til resultatdispon- ering | Ultimo |
|---|------------------|------------------------|---|----------------|
| 2 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 0 | 0 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.408.208 | 1.387.335 | -4.893.543 | -98.000 |
| Overført resultat | -71.180 | 0 | -12.500 | -83.680 |
| | 3.462.028 | 1.387.335 | -4.906.043 | -56.680 |

Selskabskapitalen er ikke ændret inden for de seneste 5 år.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 25.117 | 31.367 | 0 |
| | 25.117 | 31.367 | 0 |

NOTER

2013
DKK

2012
TDKK

- 4 Eventualposter mv.**
Ingen.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.
- 6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner**
Direktør, Hans Erik Steffensen, har bestemmende indflydelse.