

# **Årsrapport for 2013**

(14. regnskabsår.)

## **Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS**

Aalborgvej 34, Kornum  
9670 Løgstør

CVR-nr. 10 03 63 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2014.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Keld Dal

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>5</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>10</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 7. april 2014.

**Direktion**

Keld Dal

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 7. april 2014

**Revisionskontoret Iversen & Hedegaard**  
**Registreret revisionsfirma**

Jens H. Hedegaard  
Registreret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS  
Aalborgvej 34, Kornum  
9670 Løgstør

Telefon: 98 67 10 63

Kommune: Vesthimmerland  
Stiftelsesår: 2000  
CVR-nr.: 10 03 63 21  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Keld Dal

**Revisor**

Revisionskontoret Iversen & Hedegaard  
Registreret revisionsfirma  
Sønderport 52  
9670 Løgstør

**Pengeinstitut**

Spar Nord Bank  
Østerbrogade 8  
9670 Løgstør

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 7. april 2014 på selskabets adresse.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbrogade 24 ApS for 2013 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Holdingselskabet Bager Dal ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anlægsaktiver med en anskaffelsværdi under den skattemæssige værdi for småaktiver udgiftsføres under andre eksterne udgifter.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi og beregnes som 25 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Vedligeholdelsesforpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse og måles til nettorealisationværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>101.567</b>	<b>55</b>	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	22.733	0	
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>78.834</b>	<b>55</b>	
Andre finansielle indtægter	237	0	
Andre finansielle omkostninger	45.198	43	
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.873</b>	<b>12</b>	
Skat af årets resultat	10.393	3	1
<b>Årets resultat</b>	<b>23.480</b>	<b>9</b>	
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år	895.345	887	
Årets resultat	23.480	9	
<b>Til disposition</b>	<b>918.825</b>	<b>895</b>	
Overført til næste år	918.825	895	
<b>Disponeret i alt</b>	<b>918.825</b>	<b>895</b>	

## Balance 31. december

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	<u>2.250.581</u>	<u>2.273</u>	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.250.581</b></u>	<u><b>2.273</b></u>	2
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.250.581</b></u>	<u><b>2.273</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Mellemværende, Bager Dal ApS	<u>3.045</u>	<u>21</u>	
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>3.045</b></u>	<u><b>21</b></u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>31</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>3.045</b></u>	<u><b>52</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.253.626</b></u>	<u><b>2.325</b></u>	

## Balance 31. december

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	125.000	125	
Overført resultat	918.825	895	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.043.825</b>	<b>1.020</b>	3
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat	204.000	208	
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>204.000</b>	<b>208</b>	
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	905.628	945	
Gæld til hovedanpartshaver	19.427	16	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>925.055</b>	<b>961</b>	4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	1.794	0	
Selskabsskat	14.325	3	
Anden gæld	64.626	133	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.745</b>	<b>136</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.005.800</b>	<b>1.097</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.253.626</b>	<b>2.325</b>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Eventualposter m.v.			6

# Noter til årsrapporten

---

1	Skat af årets resultat	2013	2012
		Hele DKK	1.000 kr.
	Skat af årets resultat	14.325	3
	Udskudt skat af årets resultat	-3.932	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>10.393</b>	<b>3</b>

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
		Hele DKK	
	Kostpris primo		2.273.314
	<b>Kostpris ultimo</b>		<b>2.273.314</b>
	Årets af- og nedskrivninger		22.733
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>		<b>22.733</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>		<b>2.250.581</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		Hele DKK	Hele DKK	Hele DKK
	Saldo primo	125.000	895.345	1.020.345
	Årets resultat	0	23.480	23.480
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>918.825</b>	<b>1.043.825</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 687.298

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der udstedt:

Selvskyldnerkaution for alt mellemværende stillet af:

Holdingselskabet Bager Dal ApS, Bager Dal ApS  
Ejendomsselskabet Østerbrogade 14-16 ApS og Keld Dal

Sikkerhed i indestående på indlånskonti 456-10-76435 samt i deponerede værdipapirer i depot nr. 14478590.

Der er ydet sikkerhed i bygningen vedrørende prioritetsgæld. Bogført restgæld pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 905.

### 6 **Eventualposter m.v.**

Udover beregnet udskudt skat, som fremgår af balancen, påhviler der ikke selskabet andre eventualforpligtelser.