

# **EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52**

## **ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/03/2014**

---

**Mads Stroyer**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS Bekkasinvej 4 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 34582521
	Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Revisor</b>	VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Marselis Boulevard 173 8000 Århus C
	CVR-nr: 18291584

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar –31. december 2013. for Ejendomsselskabet Aldersrovej 52 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 – 31. december 2013.

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

Ledelsen har tilkendegivet at næste års regnskab skal behandles efter reglerne om udvidet gennemgang, og at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Direktion

Mads Stroyer Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ALDERSROVEJ 52 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 af 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 07/02/2014

Poul Vogelius  
registreret revisor  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr 39.362. Årets overskud anvendes således:

Udbytte	0
Overført til næste år	39.362
I alt	39.362

Af tidligere års overskud er pr. 31/12 disponeret forslag til udbytte med 1.476.000.

Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.556.945 efter udlodning i 2014 vil egenkapitalen udgøre kr.80.945.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. 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.

Forpligtigelser 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris. 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra lejere i form af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen når de er indgået.

Omsætning ved salg af ejendom er indgået ved risikoovergang fra sælger til køber.

### Indtægtskriterier

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet. Indtægtsgrundlaget er udskrevne fakturaer samt fakturerbare solgte/optjente lejeudgifter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger.

Andre driftsindtægter og - omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter driftsomkostninger der knytter sig til indtægter indgået fra lejere.

Omkostninger der er knyttet til salget af selskabets investeringsejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler tab på debitorer, m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger, vedrører renter af finansiel gæld og tilgodehavender.

## Skatter herunder 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 a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattelsesregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i egenkapitalen – afsat udskudt skat med 24,5% under Reserve for investeringsaktiver under egenkapital.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammensætning og kontraktbestand.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, materiel og inventar 5 år

Småaktiver under kr. 12.300 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under andre indtægter eller andre omkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		2.171.968	53.437
Vareforbrug .....		-32.432	-42.533
Andre eksterne omkostninger .....		-25.005	-18.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.039.178	2.039.178
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>75.353</b>	<b>2.032.012</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>75.353</b>	<b>2.032.012</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		33.351	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-15.287	-115.234
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>93.417</b>	<b>1.916.778</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>93.417</b>	<b>1.916.778</b>
Skat af årets resultat .....	2	-54.055	-479.195
<b>Årets resultat .....</b>		<b>39.362</b>	<b>1.437.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	1.529.383
Overført resultat .....		39.362	-91.800
<b>I alt .....</b>		<b>39.362</b>	<b>1.437.583</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		0	5.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>5.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.900.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.958.783	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.958.783</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		153.942	169.119
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.112.725</b>	<b>169.119</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>2.112.725</b>	<b>6.069.119</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....		0	1.529.383
Overført resultat .....		945	-91.800
Forslag til udbytte .....		1.476.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.556.945</b>	<b>1.517.583</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	479.195
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>479.195</b>
Gæld til banker .....		0	3.187.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>3.187.500</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	869.341
Skyldig selskabsskat .....		533.250	0
Anden gæld .....		22.530	15.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>555.780</b>	<b>884.841</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>555.780</b>	<b>4.072.341</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>2.112.725</b>	<b>6.069.119</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Bankfinansiering	1.013	1.923
Garantiprovision	0	1.000
Renter tilknyttede selskaber	0	112.311
Prioritetsrenter	12.302	0
Kurstab ved indfrielse af gæld	1.973	0
	<u>15.288</u>	<u>115.234</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	533,250	0
Ændring af udskudt skat	-479.195	-479.195
	<u>54,055</u>	<u>-479.195</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.860.822
Tilgang	0
Afgang	-3.860.822
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
Opskrivninger primo	2.039.178
Opskrivning på udgåede aktiver	-2.039.178
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>

#### 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Årets tilgang	80.000	0	0	0	80.000
Overført resultat	0	0	-91.800		945
Opskr. reserve eft. skat	0	0	1.529.383		0
Forslag til udbytte	0	0	-1.476.000	1.476.000	1.476.000
Årets resultat	0	0	39.362	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>945</b>	<b>1.476.000</b>	<b>1.556.945</b>

#### 5. Hensatte forpligtelser i alt

	2013 kr.	2012 kr.
Udskudt skat opskrivning ejendom	-509.795	509.795
Udskudt skat ultimo af skattemæssigt underskud	30.600	-30.600
	-479.195	479.195

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Stroyer Development A/S, Bekkasinvej 4, 8270 Højbjerg, Hjemsted Aarhus.

##### Koncernforhold

Der udarbejdes ikke koncernregnskab.