

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S

CVR-nr. 27 96 46 21

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.09.13

Søren Gyldenbergs Pedersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S
c/o HP Gruppen A/S af 1953
Ålborgvej 576
9800 Hjørring
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 27 96 46 21

Bestyrelse

Jan Thrane Sørensen, formand
Carsten Toxværd Østergaard
Søren Gyldenberg Pedersen
Lars Olaf Skade

Direktion

Søren Gyldenberg Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 19. september 2013

Direktionen

Søren Gyldenberg Pedersen

Bestyrelsen

Jan Thrane Sørensen
Formand

Carsten Toxværd Østergaard Søren Gyldenberg Pedersen

Lars Olaf Skade

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og i den forbindelse skal vi henvise til omtalen heraf i note 1, hvori der redegøres for forventningerne til, hvorledes selskabskapitalen reetableres via fremtidig positiv indtjening.

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.

Hjørring, den 19. september 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling og videresalg af ejendomsprojekter på selskabets grunde.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.12 - 30.06.13 udviser et resultat på DKK -818.907 mod DKK -70.636 for tiden 01.07.11 - 30.06.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.401.896.

Ledelsen finder årets resultat før finansielle poster meget tilfredsstillende, men de finansielle omkostninger anses for værende utilfredsstillende, hvormed årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

De finansielle poster er påvirket negativt af, at det generelle renteniveau fortsat udvikler sig anderledes end forudsat på tidspunktet for indgåelse af finansielle kontrakter i tidligere regnskabsår, hvilket har medført, at selskabets finansielle poster fortsat er større, end hvad de burde have været, henset til de lave rentesatser.

Det er dog ledelsens opfattelse, at de finansielle poster nu har nået et acceptabelt niveau.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer, at det kommende års resultat bliver bedre som følge af en forventning om, at de finansielle kontrakter udvikler sig til gunst for selskabet i forbindelse med udløb af disse ultimo 2013, og det er forventningen, at egenkapitalen kan reetableres ved egen fremtidig indtjening indenfor en årrække.

Resultatopgørelse

Note		2012/13 DKK	2011/12 DKK
	Bruttofortjeneste	6.972.368	6.779.406
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.788.000	-1.786.431
	Resultat af primær drift	5.184.368	4.992.975
2	Andre finansielle indtægter	7.725	213.644
3	Andre finansielle omkostninger	-6.283.968	-5.300.800
	Finansielle poster i alt	-6.276.243	-5.087.156
	Resultat før skat	-1.091.875	-94.181
4	Skat af årets resultat	272.968	23.545
	Årets resultat	-818.907	-70.636
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-818.907	-70.636
	I alt	-818.907	-70.636

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	90.444.926	92.232.926
5	Materielle anlægsaktiver i alt	90.444.926	92.232.926
	Anlægsaktiver i alt	90.444.926	92.232.926
	Udskudt skatteaktiv	1.133.965	1.539.610
	Andre tilgodehavender	22.013	4.434
	Tilgodehavender i alt	1.155.978	1.544.044
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	250.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	250.000	250.000
	Likvide beholdninger	101.412	101.410
	Omsætningsaktiver i alt	1.507.390	1.895.454
	Aktiver i alt	91.952.316	94.128.380

PASSIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	-2.001.896	-3.218.829
6	Egenkapital i alt	-1.401.896	-2.618.829
	Gæld til realkreditinstitutter	52.143.641	55.884.383
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.143.641	55.884.383
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.838.389	3.765.259
	Gæld til kreditinstitutter	35.020.321	32.177.324
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	396.820	20.000
	Anden gæld	1.955.041	4.597.586
	Periodeafgrænsningsposter	0	302.657
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.210.571	40.862.826
	Gældsforpligtelser i alt	93.354.212	96.747.209
	Passiver i alt	91.952.316	94.128.380

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommenes drift.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Efterfølgende begivenheder

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 er følgende efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet forventer, at det kommende års resultat bliver bedre som følge af en forventning om, at de finansielle kontrakter udvikler sig til gunst for selskabet i forbindelse med udløb af disse ultimo 2013, og det er forventningen, at egenkapitalen kan reetableres ved egen fremtidig indtjening indenfor en årrække.

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	7.725	213.644
------------------------------	-------	---------

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	6.283.968	5.300.800
---------------------------------	-----------	-----------

4. Skatter

Årets udskudte skat	-272.968	-23.545
---------------------	----------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.12	98.927.463
Kostpris pr. 30.06.13	98.927.463
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	6.694.537
Afskrivninger i året	1.788.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	8.482.537
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.13	90.444.926
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.06.13	3.056.409

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.11 - 30.06.12</i>		
Saldo pr. 01.07.11	600.000	-3.100.383
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-63.747
Forslag til resultatdisponering	0	-70.636
Skat af egenkapitalbevægelser	0	15.937
Saldo pr. 30.06.12	600.000	-3.218.829
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>		
Saldo pr. 01.07.12	600.000	-3.218.829
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	2.714.453
Forslag til resultatdisponering	0	-818.907
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-678.613
Saldo pr. 30.06.13	600.000	-2.001.896

6. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	300	300.000
Aktieklasser B	300	300.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.13	Gæld i alt 30.06.12
Gæld til realkreditinstitutter	3.838.389	37.672.778	55.982.030	59.649.642

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 55.982 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 86.306.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 86.306. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

HP Gruppen A/S af 1953, Ålborgvej, Hjørring
Carsten T. Østergaard Invest ApS, Teglværksvej, Hjørring
Jan Thrane Sørensen Holding ApS, Åkandevej, Hjørring
Lars Olaf Skade Holding ApS, Halsagervej, Hjørring.