

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S

CVR-nr. 27 96 46 21

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.09.14

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 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S
c/o HP Gruppen A/S af 1953
Aalborgvej 576
9760 Vrå
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

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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.

Vrå, den 18. september 2014

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

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 10. november 2005 A/S for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. 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 selskabet, 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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.

Hjørring, den 18. september 2014

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 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK 211.389 mod DKK -818.907 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -116.308.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

De finansielle kontrakter, der tidligere har belastet årets resultat, er nu udløbet og det er nu forventningen, at selskabets finansielle poster normaliseres. De finansielle kontrakter har dog også i indeværende regnskabsår påvirket resultatet negativt, om end i noget mindre grad end tidligere.

Selskabets likviditet har været belastet af de meget høje finansieringsomkostninger, men selskabet har opnået tilsagn fra pengeinstitut om tilstrækkelig finansiering det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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, at de finansielle kontrakter nu er udløbet og der fortsat er et lavt renteniveau i øvrigt. Selskabet forventer således fortsat selskabskapitalen reetableret ved egen fremtidig indtjening.

Resultatopgørelse

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	6.676.080	6.972.368
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.788.000	-1.788.000
	Resultat af primær drift	4.888.080	5.184.368
2	Andre finansielle indtægter	8.210	7.725
3	Andre finansielle omkostninger	-4.529.347	-6.283.968
	Finansielle poster i alt	-4.521.137	-6.276.243
	Resultat før skat	366.943	-1.091.875
4	Skat af årets resultat	-155.554	272.968
	Årets resultat	211.389	-818.907
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	211.389	-818.907
	I alt	211.389	-818.907

AKTIVER		30.06.14	30.06.13
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	88.656.926	90.444.926
5	Materielle anlægsaktiver i alt	88.656.926	90.444.926
	Anlægsaktiver i alt	88.656.926	90.444.926
	Udskudt skatteaktiv	629.831	1.133.965
	Andre tilgodehavender	24.896	22.013
	Periodeafgrænsningsposter	74.450	0
	Tilgodehavender i alt	729.177	1.155.978
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	250.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	250.000	250.000
	Likvide beholdninger	0	101.412
	Omsætningsaktiver i alt	979.177	1.507.390
	Aktiver i alt	89.636.103	91.952.316

PASSIVER		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	-716.308	-2.001.896
6	Egenkapital i alt	-116.308	-1.401.896
	Gæld til realkreditinstitutter	48.441.381	52.143.641
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.441.381	52.143.641
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.826.199	3.838.389
	Gæld til kreditinstitutter	37.014.037	35.020.321
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.720	396.820
	Anden gæld	424.074	1.955.041
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.311.030	41.210.571
	Gældsforpligtelser i alt	89.752.411	93.354.212
	Passiver i alt	89.636.103	91.952.316

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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

- Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 43. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er reduceret med t.DKK 43 som følge af det ændrede skøn.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens 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 12.600 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet forventer, at det kommende års resultat bliver bedre som følge af, at de finansielle kontrakter nu er udløbet og der fortsat er et lavt renteniveau i øvrigt. Selskabet forventer således fortsat selskabskapitalen reetableret ved egen fremtidig indtjening

Selskabets likviditet har været belastet af de meget høje finansieringsomkostninger, men selskabet har opnået tilsagn fra pengeinstitut om tilstrækkelig finansiering det kommende regnskabsår, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	8.210	7.725
------------------------------	-------	-------

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	4.529.347	6.283.968
---------------------------------	-----------	-----------

4. Skatter

Årets udskudte skat	112.581	-272.968
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	42.973	0
I alt	155.554	-272.968

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.13	98.927.463
Kostpris pr. 30.06.14	98.927.463
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	8.482.537
Afskrivninger i året	1.788.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	10.270.537
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.14	88.656.926
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.06.14	2.988.868

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<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
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	600.000	-2.001.896
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.422.779
Forslag til resultatdisponering	0	211.389
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-348.580
Saldo pr. 30.06.14	600.000	-716.308

6. Egenkapital - fortsat -

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	300	1.000
Aktieklasser B	300	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.14	Gæld i alt 30.06.13
Gæld til realkreditinstitutter	3.826.199	33.858.270	52.267.580	55.982.030

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 53.165 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 84.518.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 84.518. 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.