

Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS

CVR-nr. 31 86 75 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.

Niels Thomas Brams
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. maj 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestervig, den 26. maj 2014

Direktion

Niels Thomas Brams

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2, der omtaler, at der pågår forhandlinger med forskellige långivere, der ikke er afsluttede. Det er ledelsens opfattelse, at forhandlingernes resultat bliver positivt. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med forudsætning om fortsat drift.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 3, som omtaler usikkerhed ved måling af ejendommen. Det er ledelsens forventning at ejendommen ved fri handel kan indbringe et nettoprovenue, der er tilstrækkelig til at indfri samtlige selskabets forpligtelser.

Aarhus, den 26. maj 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Amby Andersen
statsautoriseret revisor

Tage Bundgaard
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS c/o Klostermøllevvej 32 7770 Vestervig
	CVR-nr.: 31 86 75 41
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Thomas Brams
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24.11.2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	75 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	220.802	217.424
Ejendomsudgifter	-82.244	-101.345
Andre eksterne omkostninger	-30.625	-31.040
Bruttoresultat	107.933	85.039
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.922	-40.922
Resultat før finansielle poster	67.011	44.117
4 Øvrige finansielle omkostninger	-89.729	-99.843
Resultat før skat	-22.718	-55.726
Skat af årets resultat	-4.550	3.650
Årets resultat	-27.268	-52.076
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-27.268	-52.076
Disponeret i alt	-27.268	-52.076

Balance 31. december

Aktiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	<u>3.946.353</u>	<u>3.987.275</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.946.353</u>	<u>3.987.275</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.946.353</u>	<u>3.987.275</u>
Omsætningsaktiver		
Udskidte skatteaktiver	0	3.650
Andre tilgodehavender	<u>4.250</u>	<u>5.050</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.250</u>	<u>8.700</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.250</u>	<u>8.700</u>
Aktiver i alt	<u>3.950.603</u>	<u>3.995.975</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	-108.435	-81.168
	Egenkapital i alt	<u>891.565</u>	<u>918.832</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.651.000	2.848.115
	Deposita	80.400	66.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.731.400</u>	<u>2.915.015</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	201.562	31.000
	Gæld til pengeinstitutter	92.645	50.911
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.625	67.794
	Selskabsskat	900	0
	Anden gæld	2.906	12.423
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>327.638</u>	<u>162.128</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.059.038</u>	<u>3.077.143</u>
	Passiver i alt	<u>3.950.603</u>	<u>3.995.975</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2013	2012
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.		
2. Usikkerhed om going concern		
Selskabets arbejdskapital er betydelig negativ, idet selskabet er forpligtet til at indfri et realkreditlån på kr. 201.000 senest den 1. juli 2014.		
Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttede; men det er ledelsens opfattelse, at resultatet af forhandlingerne bliver positivt. Såfremt det ikke lykkes at fremskaffe ny finansiering, vil selskabets ledelse søge ejendommen solgt.		
3. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabet besidder ejendom der er indregnet med kr. 3.946.353. Ejendommen er belånt med realkreditgæld for kr. 2.852.562 pr 31. december 2013, hvor gælden er sikret ved pant i ejendommen. Såfremt det er nødvendigt at afhænde ejendommen, som følge af, at det ikke lykkes at fremskaffe den nødvendige finansiering, så er det usikkert hvor meget ejendommen kan indbringe i provenue efter salgsomkostninger. Det er ledelsens forventning, at ejendommen ved fri handel, kan indbringe et nettoprovenue, der er tilstrækkelig til at indfri samtlige af selskabets forpligtelser. Der er ikke indhentet særskilt vurdering af salgssum på ejendommen.		
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	89.729	99.843
	89.729	99.843

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013	4.069.118
Kostpris 31. december 2013	4.069.118
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	81.843
Årets afskrivninger	40.922
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	122.765
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	3.946.353

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2013	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	1.000.000	1.000.000

7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2013	-81.167	-29.092
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-27.268</u>	<u>-52.076</u>
	-108.435	-81.168

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	201.562	0	2.651.000	2.848.115
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	201.562	31.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>80.400</u>	<u>66.900</u>
	201.562	0	2.932.962	2.946.015

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Ejendommen Storegade 14, 8382 Hinnerup.

Noter

9. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

10. **Eventualposter**
Eventualforpligtelser

Ingen.