



Ejendomsselskabet Algade 113 ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 33951671

Årsrapport for 2012/13

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2013

Arne Wermuth
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. november 2013

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AW', written over a horizontal line.

Arne Wermuth
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Algade 113 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på omtale i note 3, hvori der redegøres for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften på grund af, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer dog, at den tabte anpartskapital vil kunne tjenes ind via den løbende drift indenfor en nærmere årrække.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Solbjerg, den 30. november 2013

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab


Jens Otto Grotkjær
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Algade 113 ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	33951671
Stiftelsesdato	22. september 2011
Regnskabsår	1. juli 2012 - 30. juni 2013
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 udviser et resultat på kr. -13.944, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en balancesum på kr. 8.366.065, og en egenkapital på kr. -110.734.

Selskabet har tabt over 50% af sin egenkapital. Der skal tilføres kapital. Beløbet forventes at kunne tilføres i de næste års løbende indtjening.

Årsrapporten aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Algade 113 ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Ledelsesberetning

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste/-tab		287.147	87.756
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	4.645
Resultat af primær drift		287.147	92.401
Finansielle omkostninger	1	-306.591	-328.116
Resultat før skat		-19.444	-235.715
Skat af årets resultat	2	5.500	58.925
Årets resultat		-13.944	-176.790
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.944	-176.790
		-13.944	-176.790



Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Investeringsejendomme		8.300.000	8.300.000
Materielle anlægsaktiver		8.300.000	8.300.000
Anlægsaktiver		8.300.000	8.300.000
Periodeafgrænsningsposter		1.640	0
Udsudte skatteaktiver		64.425	58.925
Tilgodehavender		66.065	58.925
Likvide beholdninger		0	263
Omsætningsaktiver		66.065	59.188
Aktiver		8.366.065	8.359.188



Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	-190.734	-176.790
Egenkapital		-110.734	-96.790
Gæld til realkreditinstitutter		7.692.529	7.692.529
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.692.529	7.692.529
Gæld til banker		556.635	506.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.235	128.191
Anden gæld		122.400	128.796
Kortfristede gældsforpligtelser		784.270	763.449
Gældsforpligtelser		8.476.799	8.455.978
Passiver		8.366.065	8.359.188
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



Noter

	2012/13	2011/12	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	306.591	328.116	
	<u>306.591</u>	<u>328.116</u>	
2. Skat af årets resultat			
Regulering udskudt skat	-5.500	-58.925	
	<u>-5.500</u>	<u>-58.925</u>	
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	0	
Årets tilgang	0	80.000	
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret siden virksomhedens start.			
4. Overført resultat			
Saldo primo	-176.790	0	
Årets tilgang	-13.944	-176.790	
Saldo ultimo	<u>-190.734</u>	<u>-176.790</u>	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.692.529	0	7.692.529
	<u>7.692.529</u>	<u>0</u>	<u>7.692.529</u>
6. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			
8. Væsentlige oplysninger fra ledelsesberetningen			
Selskabet har tabt over 50% af sin egenkapital. Der skal tilføres kapital. Beløbet forventes at kunne tilføres i de næste års løbende indtjening.			