

**Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS**  
**CVR-nr. 11537871**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Ole Stougaard Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS  
Storegade 49  
6780 Skærbæk

CVR-nr.: 11537871

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 74751003

### **Bestyrelse**

Ole Stougaard Pedersen, formand

Morten Toft Nielsen

Kirstine Mauritsen Bladt

### **Direktion**

Niels-Ole Johansson, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 18.04.2014

## Direktion

Niels-Ole Johansson  
direktør

## Bestyrelse

Ole Stougaard Pedersen  
formand

Morten Toft Nielsen

Kirstine Mauritsen Bladt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2. januar 1989 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 18.04.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at købe, sælge, leje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede resultat.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 3.250 t.kr. pr. 31.12.2013, svarende til salgspris ifølge indgåede betingede salgsaftale.

Selskabet forventer et positivt resultat i 2014 og forventer afhændelse af selskabets ejendom.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder kontorholdsomkostninger mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommen er værdiansat til salgspris i henhold til indgået betinget salgsaftale.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet. Beløbet vedrører forudbetalt husleje.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>189.798</b>	<b>583.013</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.346)	(20.701)
<b>Driftsresultat</b>		<b>188.452</b>	<b>562.312</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	565
Andre finansielle omkostninger	2	(21.426)	(32.162)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>167.026</b>	<b>530.715</b>
Skat af ordinært resultat	3	(41.401)	(133.750)
<b>Årets resultat</b>		<b>125.625</b>	<b>396.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		125.625	396.965
		<b>125.625</b>	<b>396.965</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsjendomme		3.250.000	3.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>35.312</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>35.312</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>3.250.000</u></u>	<u><u>3.285.312</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		240.000	240.000
Overført overskud eller underskud		1.443.025	1.317.400
<b>Egenkapital</b>		<b>1.683.025</b>	<b>1.557.400</b>
Udskudt skat	5	439.200	404.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>439.200</b>	<b>404.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter		769.839	877.858
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>769.839</b>	<b>877.858</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	109.363	108.591
Bankgæld		14.034	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	62.982
Gæld til tilknyttede virksomheder		78.665	16.348
Skyldig selskabsskat		7.274	108.733
Anden gæld		148.600	148.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>357.936</b>	<b>445.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.127.775</b>	<b>1.323.112</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.250.000</b>	<b>3.285.312</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	240.000	1.317.400	1.557.400
Årets resultat	0	125.625	125.625
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>240.000</b>	<b>1.443.025</b>	<b>1.683.025</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	565
	<b>0</b>	<b>565</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.317	778
Renteomkostninger i øvrigt	18.836	26.903
Renteomkostninger vedrørende betalte acontoskatter	273	4.481
	<b>21.426</b>	<b>32.162</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	7.001	104.250
Ændring af udskudt skat	34.400	29.500
	<b>41.401</b>	<b>133.750</b>
		<b>Investerings- ejendomme</b> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		3.999.419
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>3.999.419</b>
Dagsværdireguleringer primo		(749.419)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(749.419)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.250.000</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	443.700	409.300
Gældsforpligtelser	(4.500)	(4.500)
	<b>439.200</b>	<b>404.800</b>

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	108.591	109.363	769.839	313.594
	<b>108.591</b>	<b>109.363</b>	<b>769.839</b>	<b>313.594</b>
			<b>2013 kr.</b>	<b>2012 kr.</b>
<b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb			<b>21.000</b>	<b>63.000</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 3.250 t.kr.