

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSVIRKSOMHED I/S

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS

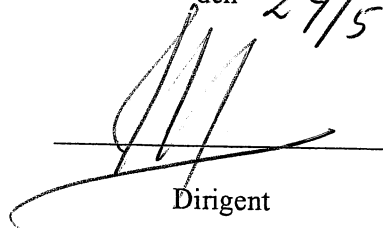
CVR-nr. 31369142

## Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den

24/5-2013



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 27265715

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 17. maj 2013

**Direktion**



Peter Graverholdt  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

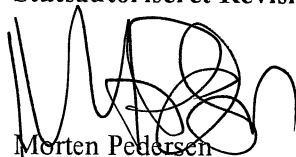
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Svendborg, den 17. maj 2013

**RevisionsFirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S**



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor



Michael Jensby Jakobsen  
Statsautoriseret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS Fladbjergvej 1 9550 Mariager
<b>CVR-nr.</b>	31369142
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2012 - 31. december 2012 5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Graverholdt, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 27265715
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor Michael Jensby Jakobsen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf og hermed beslægtede virksomhed.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -34.246. Virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 1.878.864 og en egenkapital på kr. 87.455.

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser jf. lov om aktie- og anpartsselskaber § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive reetableret via egen indtjening. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens reetablering eller selskabets opløsning.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 1/4 2008 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>39.114</b>	<b>104.068</b>
Dagsværdireguleringer af gæld		17.744	-4.835
<b>Driftsresultat</b>		<b>56.858</b>	<b>99.233</b>
Finansielle omkostninger	1	-94.874	-89.061
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.016</b>	<b>10.172</b>
Skat af årets resultat	2	3.770	-8.650
<b>Årets resultat</b>		<b>-34.246</b>	<b>1.522</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-34.246	1.522
		<b>-34.246</b>	<b>1.522</b>

## Balance 31. december 2012

Aktiver	Note	2012	2011
Investeringsejendomme	3	1.870.000	1.870.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.870.000</b>	<b>1.870.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.870.000</b>	<b>1.870.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		614	0
Andre tilgodehavender		0	31.937
Periodeafgrænsningsposter		4.480	4.097
Udskudte skatteaktiver		3.770	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.864</b>	<b>36.034</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.864</b>	<b>36.034</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.878.864</b>	<b>1.906.034</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-37.545	-3.299
<b>Egenkapital</b>		<u>87.455</u>	<u>121.701</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.091.713	1.119.632
Anden gæld		19.800	54.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>1.111.513</u>	<u>1.174.432</u>
Gæld til banker		405.929	408.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.431	31.279
Selskabsskat		11.087	17.732
Anden gæld		230.449	152.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>679.896</u>	<u>609.901</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>1.791.409</u>	<u>1.784.333</u>
<b>Passiver</b>		<u>1.878.864</u>	<u>1.906.034</u>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2012	2011	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	94.874	89.061	
	<u>94.874</u>	<u>89.061</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	8.650	
Regulering udskudt skat	-3.770	0	
	<u>-3.770</u>	<u>8.650</u>	
<b>3. Investeringsjendomme</b>			
Kostpris primo	1.870.000	1.870.000	
Kostpris ultimo	<u>1.870.000</u>	<u>1.870.000</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.870.000</u>	<u>1.870.000</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-3.299	-4.821	
Årets tilgang	-34.246	1.522	
Saldo ultimo	<u>-37.545</u>	<u>-3.299</u>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Gæld</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.091.713	1.085.000	1.056.834
Anden gæld	19.800	0	19.800
	<u>1.111.513</u>	<u>1.085.000</u>	<u>1.076.634</u>

## Noter

2012

2011

### 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.085.000 er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.870.000.

Udover angivet gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på kr. 450.000 til sikkerhed for alt mellemværende med virksomhedens pengeinstitut.