

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

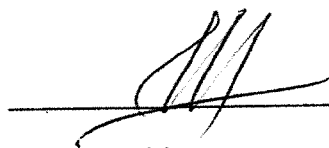
Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS

CVR-nr. 31369142

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 31-5-2014



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69 ·
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 31. maj 2014

Direktion



Svend O. Rissager

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 2013 - 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets likviditetsmæssige situation i relation til den fortsatte drift.


Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

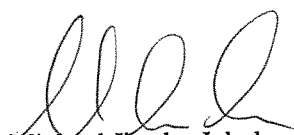
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 31. maj 2014

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor



Michael Jensby Jakobsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet 1/4 2008 ApS Fladbjergvej 1 9550 Mariager
CVR-nr.	31369142
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013 6. regnskabsår
Direktion	Svend O. Rissager, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	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 beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -308.086. Virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 1.564.951 og en egenkapital på kr. -220.631.

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.

Der henvises iøvrigt til årsregnskabets note 1 for oplysning vedrørende selskabets likviditetsmæssige situation.

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 2013 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

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.

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	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		75.099	39.114
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-413.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		-687	17.744
Driftsresultat		-338.588	56.858
Finansielle omkostninger	2	-68.443	-94.874
Resultat før skat		-407.031	-38.016
Skat af årets resultat	3	98.945	3.770
Årets resultat		-308.086	-34.246
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-308.086	-34.246
		-308.086	-34.246

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>1.457.000</u>	<u>1.870.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.457.000</u>	<u>1.870.000</u>
Anlægsaktiver		<u>1.457.000</u>	<u>1.870.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		613	614
Periodeafgrænsningsposter		4.623	4.480
Udsudte skatteaktiver		<u>102.715</u>	<u>3.770</u>
Tilgodehavender		<u>107.951</u>	<u>8.864</u>
Omsætningsaktiver		<u>107.951</u>	<u>8.864</u>
Aktiver		<u>1.564.951</u>	<u>1.878.864</u>

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	-345.631	-37.545
Egenkapital		<u>-220.631</u>	<u>87.455</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.092.400	1.091.713
Anden gæld		19.800	19.800
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.112.200</u>	<u>1.111.513</u>
Gæld til banker		403.276	405.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.250	32.431
Selskabsskat		13.951	11.087
Anden gæld		238.906	230.449
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>673.383</u>	<u>679.896</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.785.583</u>	<u>1.791.409</u>
Passiver		<u>1.564.951</u>	<u>1.878.864</u>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

2013

2012

1. Finansielle risici

Selskabets kapitalejere har givet udsagn om, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

Med baggrund i det modtagne tilsagn aflægger ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

68.443	94.874
<u>68.443</u>	<u>94.874</u>

3. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat

-98.945	-3.770
<u>-98.945</u>	<u>-3.770</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo

1.870.000	1.870.000
-----------	-----------

Kostpris ultimo

<u>1.870.000</u>	<u>1.870.000</u>
------------------	------------------

Dagsværdireguleringer primo

0	0
---	---

Årets reguleringer

-413.000	0
----------	---

Dagsværdireguleringer ultimo

<u>-413.000</u>	<u>0</u>
-----------------	----------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>1.457.000</u>	<u>1.870.000</u>
------------------	------------------

5. Virksomhedskapital

Saldo primo

125.000	125.000
---------	---------

Saldo ultimo

<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
----------------	----------------

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

6. Overført resultat

Saldo primo

-37.545	-3.299
---------	--------

Årets tilgang

-308.086	-34.246
----------	---------

Saldo ultimo

<u>-345.631</u>	<u>-37.545</u>
-----------------	----------------

Noter

2013

2012

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.092.400	0	1.056.834
Anden gæld	19.800	0	19.800
	<u>1.112.200</u>	<u>0</u>	<u>1.076.634</u>

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 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.