

Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS

CVR-nr. 28 86 76 62

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.14

Thomas Nic. Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS
Stationspladsen 4
9300 Sæby
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 28 86 76 62

Direktion

Kenneth Madsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 15. april 2014

Direktionen

Kenneth Madsen

Til kapitalejeren i Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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.

Aalborg, den 15. april 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Derudover investeres i tilknyttede virksomheder inden for sundhedssektoren og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 304.068 mod DKK 659.388 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.506.237.

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens værdi. Investeringsejendommen er i årsrapporten indregnet på baggrund af en forrentningsprocent på 7,0 %.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende ud fra de givne markedsforhold.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2013 samt balance pr. 31.12.13.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendomsselskabet har den 06.01.14 overtaget Jernbane Allé 2A, det gamle posthus, som er under renovering og forventes at stå klar med træningsfaciliteter i løbet af sommeren.

Selskabet er i dialog med Frederikshavn Kommune med henblik på køb af Stationspladsen 2.

Udover ovenstående forhold, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt

Note		2013 DKK	2012 DKK
	Bruttofortjeneste	380.027	373.338
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	550.000
	Resultat af primær drift	380.027	923.338
1	Andre finansielle indtægter	302	3.457
2	Andre finansielle omkostninger	-101.161	-47.857
	Finansielle poster i alt	-100.859	-44.400
	Resultat før skat	279.168	878.938
3	Skat af årets resultat	24.900	-219.550
	Årets resultat	304.068	659.388
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	304.068	659.388
	I alt	304.068	659.388

	31.12.13	31.12.12
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	6.866.160	4.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.866.160	4.850.000
Anlægsaktiver i alt	6.866.160	4.850.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.455
Tilgodehavender i alt	0	7.455
Likvide beholdninger	20.259	0
Omsætningsaktiver i alt	20.259	7.455
Aktiver i alt	6.886.419	4.857.455

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.381.237	3.077.169
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4	Egenkapital i alt	3.506.237	3.202.169
	Hensættelser til udskudt skat	703.000	791.000
	Hensatte forpligtelser i alt	703.000	791.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.864.735	104.809
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.600	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	684.497	665.677
	Selskabsskat	63.100	75.550
	Anden gæld	61.250	18.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.677.182	864.286
	Gældsforpligtelser i alt	2.677.182	864.286
	Passiver i alt	6.886.419	4.857.455

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder indtægter ved udlejning af ejendom, omkostninger direkte tilknyttet ejendomsudlejning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2013	2012
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	302	3.457
I alt	302	3.457

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	41.027	3.206
Øvrige finansielle omkostninger	60.134	44.651
I alt	101.161	47.857

3. Skatter

Årets aktuelle skat	63.100	75.550
Årets udskudte skat	-88.000	144.000
I alt	-24.900	219.550

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsår
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	125.000	2.417.781	103.240
Betalt udbytte	0	0	-103.240
Forslag til resultatdisponering	0	659.388	0
Saldo pr. 31.12.12	125.000	3.077.169	0

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	125.000	3.077.169	0
Forslag til resultatdisponering	0	304.068	0
Saldo pr. 31.12.13	125.000	3.381.237	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 1.865 er der udstedt et ejerpantebrev på t.DKK 1.300, der giver pant i ovenstående Stationspladsen 4, 9300 Sæby, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.850.

Til sikkerhed for gæld til E/F Åhusene 7, 8000 Århus er der udstedt et pantebrev på t.DKK 40, der giver pant i Åhusene 7, st. 2, 8000 Århus, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.016.