

EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS

Årsrapport
1. maj 2012 - 30. april 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/09/2013

Ebbe Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS Hyldevang 6 4300 Holbæk Telefonnummer: 59438193 e-mailadresse: ebbe.larsen@vip.vestnet.dk CVR-nr: 89136113 Regnskabsår: 01/05/2012 - 30/04/2013
Bankforbindelse	Danske Bank Ahlgade 28 4300 Holbæk
Revisor	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr: 19720705

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2012/2013 for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 03/09/2013

Direktion

Ebbe Dandanell Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2/11 1983 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013, omfattende 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 vurderingen 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. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 – 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, 03/09/2013

Lene Kildegaard
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET
REVISORAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har, i lighed med tidligere år, omfattet udlejning af ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen vedrører indgået huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, klassificeret som investeringsejendomme, måles til dagsværdi opgjort pr. 30. april 2013, beregnet som en årlig huslejeindtægt x 13.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. apr 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttoresultat		189.071	171.998
Personaleomkostninger		-88.380	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-58.000	27.245
Resultat af ordinær primær drift		42.691	199.243
Andre finansielle indtægter		0	578
Øvrige finansielle omkostninger		-18.217	-28.136
Ordinært resultat før skat		24.474	171.685
Skat af årets resultat	2	-5.650	-43.282
Årets resultat		18.824	128.403
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	50.000
Øvrige reserver		1.617.136	1.660.636
Overført resultat		-1.648.312	-1.582.233
I alt		18.824	128.403

Balance 30. april 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		4.397.000	4.455.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.397.000	4.455.000
Anlægsaktiver i alt		4.397.000	4.455.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.600
Andre tilgodehavender		2.252	0
Periodeafgrænsningsposter		10.195	4.732
Tilgodehavender i alt		12.447	17.332
Omsætningsaktiver i alt		12.447	17.332
AKTIVER I ALT		4.409.447	4.472.332

Balance 30. april 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.617.136	1.660.636
Overført resultat		1.020.875	1.008.551
Forslag til udbytte		50.000	50.000
Egenkapital i alt	4	2.888.011	2.919.187
Hensættelse til udskudt skat		773.000	775.000
Hensatte forpligtelser i alt		773.000	775.000
Gæld til realkreditinstitutter		278.620	371.548
Skyldig selskabsskat		6.832	3.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	285.452	374.730
Gæld til realkreditinstitutter		92.698	90.717
Gæld til banker		21.860	6.767
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.900	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		343.526	305.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		462.984	403.415
Gældsforpligtelser i alt		748.436	778.145
PASSIVER I ALT		4.409.447	4.472.332

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Opskrivning af ejendom	0	27.245
Nedskrivning af ejendom	-58.000	0
	<u>-58.000</u>	<u>27.245</u>

2. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.650	7.182
Regulering af udskudt skat	-2.000	36.100
	<u>5.650</u>	<u>43.282</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>2.336.271</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.336.271</u>
Op- og nedskrivninger	
Saldo pr. 1. maj 2012	2.214.182
Årets op- og nedskrivninger	-58.000
Samlede op- og nedskrivninger pr. 30. april 2013	<u>2.156.182</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	-95.453
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>-95.453</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.397.000</u>

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	1.660.636	1.008.551	50.000	2.919.187
Udbetalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	-43.500	12.324	50.000	18.824
Egenkapital ultimo	200.000	1.617.136	1.020.875	50.000	2.888.011

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den anførte langfristede gæld forfaldet kr. 0 efter mere end 5 år.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt kr. 900.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 4.397.000.