

EJENDOMSSELSKABET AF 2/11 1983. HOLBÆK ApS

Årsrapport
1. maj 2013 - 30. april 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/08/2014

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: 01/05/2013 - 30/04/2014
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 2013/2014 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, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 til 30. april 2014.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20/08/2014

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 2013 – 30. april 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 – 30. april 2014 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, 20/08/2014

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

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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 og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, klassificeret som investeringsejendomme, måles til dagsværdi opgjort pr. 30. april 2014, 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 til 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 acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatten afsættes med den skattesats som forventes at være gældende når skatten udløses.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. apr 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		242.782	189.071
Personaleomkostninger	1	-160.080	-88.380
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-483.000	-58.000
Resultat af ordinær primær drift		-400.298	42.691
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-20.432	-18.217
Ordinært resultat før skat		-420.730	24.474
Ekstraordinært resultat før skat		-420.730	24.474
Skat af årets resultat	3	184.420	-5.650
Årets resultat		-236.310	18.824
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	50.000
Øvrige reserver		1.305.082	1.617.136
Overført resultat		-1.541.392	-1.648.312
I alt		-236.310	18.824

Balance 30. april 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger		3.914.000	4.397.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.914.000	4.397.000
Anlægsaktiver i alt		3.914.000	4.397.000
Andre tilgodehavender		1.091	2.252
Periodeafgrænsningsposter		9.285	10.195
Tilgodehavender i alt		10.376	12.447
Omsætningsaktiver i alt		10.376	12.447
AKTIVER I ALT		3.924.376	4.409.447

Balance 30. april 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.305.082	1.617.136
Overført resultat		1.096.619	1.020.875
Forslag til udbytte		0	50.000
Egenkapital i alt	5	2.601.701	2.888.011
Hensættelse til udskudt skat		586.000	773.000
Hensatte forpligtelser i alt		586.000	773.000
Gæld til realkreditinstitutter		184.673	278.620
Skyldig selskabsskat		2.580	6.832
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	187.253	285.452
Gæld til realkreditinstitutter		95.000	92.698
Gæld til banker		24.741	21.860
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		55.982	4.900
Anden gæld		311.915	281.868
Deposita		61.784	61.658
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		549.422	462.984
Gældsforpligtelser i alt		736.675	748.436
PASSIVER I ALT		3.924.376	4.409.447

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Løn og gager	157.560	86.490
Pensionsbidrag	2.520	1.890
	<u>160.080</u>	<u>88.380</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Opskrivning af ejendom	0	0
Nedskrivning af ejendom	-483.000	-58.000
	<u>-483.000</u>	<u>-58.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.580	7.650
Regulering af udskudt skat	-187.000	-2.000
	<u>-184.420</u>	<u>5.650</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.336.271
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.336.271
Op- og nedskrivninger	
Saldo primo	2.156.182
Årets op- og nedskrivninger	-483.000
Samlede op- og nedskrivninger ultimo	1.673.182
Akkumulerede afskrivninger primo	-95.453
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	-95.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.914.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	1.617.136	1.020.875	50.000	2.888.011
Udbetalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	-312.054	75.744	0	-236.310
Egenkapital ultimo	200.000	1.305.082	1.096.619	0	2.601.701

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med B.E. Ejendomme Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter m.v.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 280 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 3.914 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank A/S er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt 900 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør 3.914 t.kr.