

Nordfyns Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 29790043

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.07.2014

Dirigent

Navn: Ole Maare

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordfyns Ejendomsselskab A/S
Slotsgade 21, 2.
5100 Odense C

CVR-nr.: 29790043

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen, formand

Ole Maare

Frank Skovsager Nielsen

Poul Henrik Schou

Direktion

Ole Maare

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Nordfyns Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03.07.2014

Direktion

Ole Maare

Bestyrelse

Karsten Bill Rasmussen
formand

Ole Maare

Frank Skovsager Nielsen

Poul Henrik Schou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordfyns Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordfyns Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 for sent i henhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 03.07.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel og tjenesteydelser, køb og salg af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 200 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 7 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(14.625)	(13)
Driftsresultat		(14.625)	(13)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		383.406	(1.503)
Andre finansielle omkostninger		(133.895)	(134)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		234.886	(1.650)
Skat af ordinært resultat	1	(34.921)	0
Årets resultat		<u>199.965</u>	<u>(1.650)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		383.406	(1.503)
Overført resultat		(183.441)	(147)
		<u>199.965</u>	<u>(1.650)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.530.030	4.147
Udskudt skat		154.829	190
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>4.684.859</u>	<u>4.337</u>
Anlægsaktiver		<u>4.684.859</u>	<u>4.337</u>
Aktiver		<u><u>4.684.859</u></u>	<u><u>4.337</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.255.310	872
Overført overskud eller underskud		596.739	780
Egenkapital		<u>2.352.049</u>	<u>2.152</u>
Bankgæld		1.495.917	1.682
Gæld til tilknyttede virksomheder		824.393	490
Anden gæld		12.500	13
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.332.810</u>	<u>2.185</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.332.810</u>	<u>2.185</u>
Passiver		<u>4.684.859</u>	<u>4.337</u>
Eventualforpligtelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	871.904	780.180	2.152.084
Årets resultat	0	383.406	(183.441)	199.965
Egenkapital ultimo	500.000	1.255.310	596.739	2.352.049

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Effekt af ændrede skattesatser	34.921	0
	<u>34.921</u>	<u>0</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Udskudt skat
	kr.	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.961.855	189.750
Kostpris ultimo	<u>3.961.855</u>	<u>189.750</u>
Opskrivninger primo	184.769	0
Afskrivninger på goodwill	(114.557)	0
Andel af årets resultat	497.963	0
Opskrivninger ultimo	<u>568.175</u>	<u>0</u>
Årets nedskrivninger	0	(34.921)
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(34.921)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.530.030</u>	<u>154.829</u>

I den regnskabsmæssige værdi indgår koncerngoodwill med 0 kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> %
Dattervirksomheder:			
Ejendomsaktieselskabet af 8. november 2006	Odense	A/S	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
3. Virksomhedskapital			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Anpartsselskabet af 22. marts 1973, Filosofgangen 15, 5100 Odense C

Container-Trans af 6. december 1976 ApS, Rugårdsvej 321, 5210 Odense NV

FS Investment ApS, Højager 90, 5270 Odense N

Advokat Ole Maare ApS, Slotsgade 21, 2., 5100 Odense C