

EJENDOMSSELSKABET AF 13.01.10 ÅRHUS ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/07/2014

Erik Tollefsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET AF 13.01.10 ÅRHUS ApS Bøgekildevej 10 8361 Hasselager Telefonnummer: 86128999 CVR-nr: 25705343 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Spar Nord A/S 8000 Aarhus C
Revisor	REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN Frederiksgade 34 8000 Aarhus C CVR-nr: 13790981

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og vedtaget årsrapporten for 2013 for EJENDOMSELSKABET AF 13.01.10 ÅRHUS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion

Erik Tollefsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET AF 13.01.10 ÅRHUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 13.01.10 ÅRHUS 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 handlinger 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendomme kr. 5.975.305, som efter ledelsens vurdering er meget forsigtigt skøn for det gældende markedsniveau. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af ejendommens værdi, da det afhænger af udlejesituationen, ligesom ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forbehold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 skal vi henvise til oplysningerne i note 9 vedrørende going concern forudsætning m.v., hvor forudsætningerne for den fortsatte drift fremgår. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forudsætningerne kan indfries, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed, er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift, og vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabets årsrapport er indsendt til Erhvervsstyrelsen efter fristens udløb.

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.

Aarhus, 07/07/2014

Steen B. Hansen
Registreret revisor
REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere og handle med værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før ekstraordinære indtægter må betegnes som utilfredsstillende, da det er påvirket af tab ved tomgangsleje og negativ værdiregulering på ejendomme i særdeleshed i associerede virksomheder. Værdiregulering de sidste 2 år udgør i alt ca. kr. -656.000.

Ledelsen har intention om at stå bag selskabet og ledelsen forventer samtidig, at kunne forlænge eksisterende aftaler med selskabets pengeinstitutter og andre finansieringskilder, således at kapitalberedskabet for det kommende år er tilstrækkelig.

Resultatet for det kommende regnskabsår forventes at udvise et mere tilfredsstillende resultat som følge af forventet positiv udvikling i ejendomsudlejning og stabil lav rente, ligesom der ikke forventes tab på tilgodehavender.

Begivenheder efter regnskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivning 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.

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 samt 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.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32, sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi på baggrund af vurdering.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme."

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Særindretninger og installationer, der tilbagebetales ved et tidsbegrænset tillæg i lejen, måles til kostpris og indgår i værdireguleringen..

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Disse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
---	------

Aktiver med en kostpris under kr. 12.300 pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed medregnes til andelen af indre værdi, ligesom andelen af resultatet medregnes i resultatopgørelsen, således at kapitalandelen medregnes efter equity-metoden.

Tilgodehavende i associeret virksomhed medregnes til nominel værdi.

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.

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 skatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		87.329	-616.973
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		87.329	-616.973
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-964.262	254.313
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		42.994	49.768
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-303.889	-301.563
Ordinært resultat før skat		-1.137.828	-614.455
Ekstraordinære indtægter		244.470	948.003
Ekstraordinært resultat før skat		-893.358	333.548
Skat af årets resultat	2	0	93.467
Årets resultat		-893.358	427.015
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-822.770	254.313
Overført resultat		-70.588	172.702
I alt		-893.358	427.015

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		5.975.305	5.976.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.975.305	5.976.305
Kapitalandele i associerede virksomheder		112.882	1.077.145
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.022.767	689.879
Andre tilgodehavender		32.670	32.670
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	1.168.319	1.799.694
Anlægsaktiver i alt		7.143.624	7.775.999
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.367	152.916
Udbytte hos associerede virksomheder			0
Andre tilgodehavender		5.694	370.721
Tilgodehavender i alt		52.061	523.637
Likvide beholdninger		1.020	1.020
Omsætningsaktiver i alt		53.081	524.657
AKTIVER I ALT		7.196.705	8.300.656

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Andre reserver		0	822.770
Overført resultat		1.368.256	1.438.844
Egenkapital i alt	6	1.493.256	2.386.614
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt	7	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.210.876	3.461.769
Gæld til banker		342.729	347.436
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.389	105.689
Anden gæld		619.026	538.337
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	4.266.020	4.453.231
Gæld til realkreditinstitutter		234.586	241.383
Gæld til banker		724.413	766.678
Modtagne forudbetalinger fra kunder			30.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.668	53.143
Anden gæld		151.762	368.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.437.429	1.460.811
Gældsforpligtelser i alt		5.703.449	5.914.042
PASSIVER I ALT		7.196.705	8.300.656

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	-0	-0
	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	93.467
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
Der er ikke betalt skat i årets løb	<u>0</u>	<u>93.467</u>

Hensatte forpligtelser udgør udskudt skat på materielle anlægsaktiver

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2013 Investerings-ejendomme kr.	2012 Investerings-ejendomme kr.	2013 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	2012 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	6.631.555	6.631.555	75.000	75.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	-0	-0	0	-0
Kostpris ultimo	<u>6.631.555</u>	<u>6.631.555</u>	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning	-655.250	-155.250	-75.000	-37.500

primo				
Årets afskrivning	-1.000	-500.000	-0	-37.500
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-656.250	-655.250	-75.000	-75.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.975.305	5.976.305	0	0

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2013	2012
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	254.375	254.375
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	254.375	254.375
Nettoopskrivninger primo	822.770	568.457
Andel i årets resultat jf. note	-964.262	254.313
Udloddet udbytte	-0	0
Nettoopskrivninger ultimo	-141.492	822.770
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.883	1.077.145
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Bøgekildevej 10 A/S, Hasselager	50%	112.883	-964262

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

kr.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:

Aanparts kapital 13.01.2010.	125.000
Tilgang ved kapitaludvidelse	0
Anparts kapital ultimo	125.000

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	822.770	1.438.844	2.386.614
Årets resultat	0	-822.770	-70.588	-893.358
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.368.256	1.493.256

7. Hensatte forpligtelser i alt

Hensatte forpligtelser udgør udskudt skat på materielle anlægsaktiver.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3445.462	234.586	3.210.876	2.696.387
Gæld til banker	342.729	0	342.729	0
Forudbetalinger fra kunder	93.389	0	93.389	93.389
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	619.026	0	619.026	619.026
	4.500.606	234.586	4.266.020	3.408.802

Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse forrentes med diskontoen med tillæg af 4 point, og der afdrages kun på gælden, når likviditeten tillader det. Der er ikke stillet sikkerhed for gælden.

9. Oplysning om usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Usikkerhed om going concern

Likviditeten er noget anspændt, og der er enkelte overforfaldne gældsposter. Det er ledelsens intention at stå bag selskabet, og ledelsen forventer, at det kommende års resultat med tillæg af gæld til kreditinstitut vil være tilstrækkelig til at opfylde det kommende års likviditetskrav, ligesom ledelsen mener, at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkelig omfang ved ledelsens opbakning til selskabet. Det er således ledelsens forventning, at de nuværende kreditaftaler kan opretholdes.

Usikkerhed om indregning og måling

Der henvises til grundlag for konklusion med forbehold på side 5.

Indre værdi og nominelt tilgodehavende er lagt til grund for værdiansættelsen af finansielle anlægsaktiver, som efter ledelsens skøn er udtryk for det gældende markedsniveau. Ved dette skøn har ledelsen forudsat, at den associerede virksomhed fortsat vil opnå tilfredsstillende indtjening ved ejendomsudlejning.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået kaution-, veksel-, garanti- eller leasingforpligtelser.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.788.191 er der givet pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 kr. 5.975.305.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut ligger ejerpantebrev nom. kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 0.