

Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s

Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

ApS af 1.1.2007

Svanevej 10
6100 Haderslev

Årsrapport for 2013
7. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/6 2014

Ole Holme Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2013 - 31/12-2013	11
Balance pr. 31/12-2013	12
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>ApS af 1.1.2007 Svanevej 10 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 29 83 37 53 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter, investering i fast ejendom.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Direktion	Ole Holme Nielsen Claus Griepentrog
Revision	Revisionscentret Haderslev registrerede revisorer a/s Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og der er et positivt resultat, hvilket anses som tilfredsstillende.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reetableres via de kommende års indtjening.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer, at der også skabes overskud de kommende år. På den baggrund forventer ledelsen, at den tabte selskabskapital kan reetableres gennem overskudsgivende drift i løbet af de kommende år. Alternativt kan et salg af selskabets ejendom komme på tale.

Ledelsen er som hidtil indstillet på at understøtte selskabet, herunder med den nødvendige likviditet.

I øvrigt henvises til note 7 vedrørende going concern.

Særlige risici

Bortset fra risiko, der kan opstå som følge af ændringer i markedet, herunder konjunkturændringer i den almindelige samfundsudvikling, anses selskabet ikke for at være udsat for særlige risici.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2013 - 31/12-2013 for ApS af 1.1.2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 1/1-2013 - 31/12-2013.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at unklade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 23. juni 2014

Direktion

Ole Holme Nielsen

Claus Griepentrog



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i ApS af 1.1.2007

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS af 1.1.2007 for regnskabsåret 1/1-2013 - 31/12-2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2013 - 31/12-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 7 samt ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at en forudsætning for fortsat drift er, at virksomheden skaber indtjening samt at der eventuelt tilføres ny kapital.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 23. juni 2014

Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter mv.

Lejeindtægten mv. indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til forsikringer, skatter og forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og -omkostninger

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen (8%) beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 24,5%.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2013-31.12.2013

Note	2013 Kr.	2012 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	147.659	127.650
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	147.659	127.650
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser.....	-1.405	-254.362
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	146.254	-126.712
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	905	854
Andre finansielle omkostninger	-88.796	-147.810
RESULTAT FØR SKAT	58.363	-273.668
2 Skat af årets resultat	-11.295	62.651
ÅRETS RESULTAT	47.068	-211.017
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	-401.334	-190.317
Årets resultat	47.068	-211.017
Til disposition	-354.266	-401.334
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	-354.266	-401.334
Disponeret i alt	-354.266	-401.334

Balance pr. 31. december 2013

Note	2013 Kr.	2012 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.700.000	1.700.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	1.700.000	1.700.000
Anlægsaktiver i alt	1.700.000	1.700.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	15.085
Andre tilgodehavender	12.334	3.118
4 Udskudt skatteaktiv	91.052	102.347
Periodeafgrænsningsposter	6.250	0
Tilgodehavender i alt	109.636	120.550
Omsætningsaktiver i alt	109.636	120.550
AKTIVER I ALT.....	1.809.637	1.820.551

Balance pr. 31. december 2013

Note	2013 Kr.	2012 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	0
Overført resultat	-354.266	-401.334
5 Egenkapital i alt.....	-229.266	-276.334
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	1.208.192	1.247.488
Kreditinstitutter i øvrigt	220.601	240.673
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.428.793	1.488.161
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	80.968	80.735
Kreditinstitutter i øvrigt	153.516	150.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	50.773	65.066
Øvrig gæld.....	324.853	312.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	610.110	608.724
Gældsforpligtelser i alt	2.038.903	2.096.885
PASSIVER I ALT	1.809.637	1.820.551
7 Supplerende oplysninger		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 1.300 (nom. restgæld t.kr. 1.244) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.700 pr. 31. december 2013.
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. tkr. 500 (nom. restgæld t.kr. 261) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.700 pr. 31. december 2013.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2013 Kr.	2012 Kr.	
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser			
Værdiregulering ejendom.....	0	-250.000	
Værdiregulering prioritetsgæld.....	-1.405	-4.362	
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser i alt.....	<u>-1.405</u>	<u>-254.362</u>	
2 Årets skatter			
Udskudt skat af årets resultat.....	-9.248	62.651	
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	-2.047	0	
Årets skatter i alt.....	<u>-11.295</u>	<u>62.651</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....		1.902.876	
Tilgang i årets løb.....		0	
Afgang i årets løb.....		0	
Kostpris, ultimo.....		<u>1.902.876</u>	
Opskrivninger, primo.....		-202.876	
Opskrivninger, ultimo.....		<u>-202.876</u>	
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>1.700.000</u>	
5 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-401.334	47.068	-354.266
Egenkapital i alt.....	<u>-276.334</u>	<u>47.068</u>	<u>-229.266</u>
Anpartskapitalen består af aktier á 500 kr eller multipla heraf.			
4 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo.....		-102.347	-39.696
Årets bevægelser.....		9.248	-62.651
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....		2.047	0
Udskudt skat overført til tilgodehavender.....		91.052	102.347
Hensættelser til udskudt skat, ultimo.....		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Note

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.099.913 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet. Beløbet fordeler sig således på de forskellige gældsposter:

Prioritetsgæld, kr. 1.040.453

Valutalån, kr. 59.560

I alt, kr. 1.099.913

7 Supplerende oplysninger

Going Concern

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet samt at den fornødne likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets ledelse vurderer, at der i det kommende år ikke vil være behov for væsentlige likviditetskrævende omkostninger til vedligeholdelse og lignende. Selskabets likviditetsbehov i det kommende år vil således i al væsentlighed hidrøre fra selskabets løbende driftsomkostninger. Selskabets ledelse vurderer på den baggrund, at selskabet i det kommende år vil have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab i form af likvide beholdninger og kreditfaciliteter til dækning af den løbende drift, herunder eventuelt understøttelse fra ledelsen.