

Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS

CVR-nr. 28966873

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2014

Dirigent

Navn: Jan Eskildsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS
Kløvervej 27
8900 Randers

CVR-nr.: 28966873

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Jan Eskildsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS.

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.

Randers, den 08.04.2014

Direktion

Jan Eskildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Eskildsen ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 08.04.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og virksomhed, der er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 23 t.kr.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere selskabets kapital via driften i de kommende år.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter årets fakturerede leje i henhold til lejekontrakter fraregnet omkostninger til vedligeholdelse og drift af ejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Bruttofortjeneste		164.845	156.820
Af- og nedskrivninger		(32.563)	(32.563)
Driftsresultat		132.282	124.257
Andre finansielle indtægter		271	32
Andre finansielle omkostninger		(92.755)	(110.768)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		39.798	13.521
Skat af ordinært resultat	1	(17.053)	(10.421)
Årets resultat		22.745	3.100
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.745	3.100
		22.745	3.100

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.561.098	1.593.661
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.561.098</u>	<u>1.593.661</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		585	314
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>585</u>	<u>314</u>
Anlægsaktiver		<u>1.561.683</u>	<u>1.593.975</u>
Aktiver		<u><u>1.561.683</u></u>	<u><u>1.593.975</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(324.653)</u>	<u>(347.398)</u>
Egenkapital		<u>(199.653)</u>	<u>(222.398)</u>
Udskudt skat		<u>12.946</u>	<u>12.103</u>
Hensatte forpligtelser		<u>12.946</u>	<u>12.103</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>918.094</u>	<u>971.745</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>918.094</u>	<u>971.745</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	53.650	51.172
Kreditinstitutter i øvrigt		597.719	625.037
Skyldig selskabsskat		16.210	1.451
Anden gæld		<u>162.717</u>	<u>154.865</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>830.296</u>	<u>832.525</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.748.390</u>	<u>1.804.270</u>
Passiver		<u>1.561.683</u>	<u>1.593.975</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(347.398)	(222.398)
Årets resultat	0	22.745	22.745
Egenkapital ultimo	125.000	(324.653)	(199.653)

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.		
1. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	16.210	1.451		
Ændring af udskudt skat	843	8.970		
	<u>17.053</u>	<u>10.421</u>		
			Grunde og bygninger	
			kr.	
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		1.803.531		
Kostpris ultimo		<u>1.803.531</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(209.870)		
Årets afskrivninger		(32.563)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(242.433)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>1.561.098</u>		
			Andre værdipapirer og kapitalandele	
			kr.	
3. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		630		
Kostpris ultimo		<u>630</u>		
Nedskrivninger primo		(316)		
Årets nedskrivninger		271		
Nedskrivninger ultimo		<u>(45)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>585</u>		
	Forfald inden 12 måneder 2012	Forfald inden 12 måneder 2013	Forfald efter 12 måneder 2013	Restgæld efter 5 år 2013
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	51.172	53.650	918.094	676.219
	<u>51.172</u>	<u>53.650</u>	<u>918.094</u>	<u>676.219</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.561 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t. kr. med sikkerhed i ejendom.