



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Storegade 1
8500 Grenaa

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 14. maj _____ 20__14__

Lars Hovgaard Nielsen

dirigent

CVR-nr. 26 10 75 04
160671 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balle, den 5. maj 2014
Direktion:

Lars Hovgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 5. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Falk Hansen
statsaut. revisor

Knud Kildal
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS
Glatvedvej 32
8444 Balle

CVR-nr.: 26 10 75 04
Stiftet: 28. juni 2001
Hjemstedskommune: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Hovgaard Nielsen

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Storegade 1
8500 Grenaa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 14. maj 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odensevej 13 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når der er erhvervet ret til indtægten, og indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendom samt administrationsomkostninger m.m.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger 40 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste		159.462	188.248
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-90.404</u>	<u>-87.354</u>
Resultat af primær drift		69.058	100.894
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-61.000	-65.779
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-936</u>
Ordinært resultat før skat		8.058	34.179
Skat af ordinært resultat	1	<u>-63.167</u>	<u>-16.570</u>
Årets resultat		<u><u>-55.109</u></u>	<u><u>17.609</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-55.109</u></u>	<u><u>17.609</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.609.772</u>	<u>2.610.176</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.609.772</u>	<u>2.610.176</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	14.850	24.100
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.658</u>	<u>0</u>
	<u>25.508</u>	<u>24.100</u>
Likvide beholdninger	<u>117.417</u>	<u>107.517</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>142.925</u>	<u>131.617</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.752.697</u></u>	<u><u>2.741.793</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	2		
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		818.897	874.006
Egenkapital i alt		<u>943.897</u>	<u>999.006</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	3	52.360	0
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.405	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.523.817	1.522.307
Selskabsskat		10.807	9.255
Anden gæld		219.411	211.225
		<u>1.756.440</u>	<u>1.742.787</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.752.697</u>	<u>2.741.793</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Selskabets hovedaktivitet	5		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012
1 Skat af ordinært resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.807	9.255
Regulering af skatteaktiv/udskudt skat	52.360	7.315
	<u>63.167</u>	<u>16.570</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Overført resultat		
Saldo primo	874.006	856.397
Årets bevægelser	-55.109	17.609
	<u>818.897</u>	<u>874.006</u>
Egenkapital 31. december	<u>943.897</u>	<u>999.006</u>
3 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	0	-21.725
Heraf godskrevet/anvendt af sambeskattet selskab	0	14.410
Årets regulering af udskudt skat	52.360	7.315
	<u>52.360</u>	<u>0</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld deponeret udstedt ejerpantebrev på 330 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.610 tkr. Endvidere har selskabet udstedt ejerpantebrev på 400 tkr., der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som er i selskabets besiddelse.

5 Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.