



Tlf: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**APS EJENDOMSELSKABET ELLEHAMMERVEJ 16,  
FREDERIKSHAVN  
ÅRSRAPPORT  
2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. marts 2013

---

Karsten Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ApS Ejendomsselskabet Ellehammervej 16, Frederikshavn Knivholtvej 45 9900 Frederikshavn  Telefon: 98 42 66 77 Telefax: 98 43 81 77  CVR-nr.: 70 39 09 14 Stiftet: 22. december 1982 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karl Ehler
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2013, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for ApS Ejendomsselskabet Ellehammervej 16, Frederikshavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. marts 2013

Direktion

---

Karl Ehler

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i ApS Ejendomsselskabet Ellehammervej 16, Frederikshavn*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet Ellehammervej 16, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Frederikshavn, den 13. marts 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommene omfatter et garageanlæg med tilhørende kontorbygning, lagerbygning og en hal med selskabslokaler.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Ejendomsselskabet Ellehammervej 16, Frederikshavn for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 afskrivninger 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og lejeindtægter i øvrigt dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme.....	40 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4 år	10%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>247.352</b>	<b>322.097</b>
Af- og nedskrivninger.....		-128.880	-128.880
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>118.472</b>	<b>193.217</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	70	1.986
Andre finansielle omkostninger.....	2	-121.373	-132.573
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.831</b>	<b>62.630</b>
Skat af årets resultat.....	3	558	-15.754
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.273</b>	<b>46.876</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.273	46.876
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.273</b>	<b>46.876</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		11.634.237	11.763.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.218	14.218
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.648.455</b>	<b>11.777.334</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.648.455</b>	<b>11.777.334</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.000	68.838
Andre tilgodehavender.....		0	28.824
Tilgodehavende selskabsskat.....		881	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>25.881</b>	<b>97.662</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>137.963</b>	<b>115.697</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>163.844</b>	<b>213.359</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.812.299</b>	<b>11.990.693</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.204.618	3.206.891
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.704.618</b>	<b>3.706.891</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		563.047	562.724
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>563.047</b>	<b>562.724</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.836.967	2.009.876
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		78.000	78.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.914.967</b>	<b>2.087.876</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	176.360	170.117
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.388.326	5.364.864
Selskabsskat.....		0	46.297
Anden gæld.....		64.981	51.924
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.629.667</b>	<b>5.633.202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.544.634</b>	<b>7.721.078</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.812.299</b>	<b>11.990.693</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	2012 kr.	2011 kr.
Årets resultat.....	-2.273	46.876
Årets afskrivninger tilbageført.....	128.879	128.879
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	0	384
Skat af årets resultat tilbageført.....	-558	15.754
Betalt selskabsskat.....	-46.297	-24.367
Ændring i tilgodehavender.....	72.663	1.977.820
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	36.519	151.156
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....</b>	<b>188.933</b>	<b>2.296.502</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	0	-1.971.418
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>0</b>	<b>-1.971.418</b>
Afdrag på lån.....	-166.667	-168.036
Andre ændringer i langfristet gæld.....	0	-55.500
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-166.667</b>	<b>-223.536</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>22.266</b>	<b>101.548</b>
Likvider 1. januar.....	115.697	14.149
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>137.963</b>	<b>115.697</b>

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter i øvrigt.....	70	1.986	1
	<b>70</b>	<b>1.986</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	53.462	59.273	2
Renteomkostninger i øvrigt.....	67.911	73.300	
	<b>121.373</b>	<b>132.573</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-881	46.297	3
Regulering af udskudt skat.....	323	-30.543	
	<b>-558</b>	<b>15.754</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012.....	12.247.190	142.179	
Kostpris 31. december 2012.....	<b>12.247.190</b>	<b>142.179</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....	484.074	127.961	
Årets afskrivninger .....	128.879	0	
Afskrivninger 31. december 2012.....	<b>612.953</b>	<b>127.961</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<b>11.634.237</b>	<b>14.218</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	3.206.891	3.706.891
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.273	-2.273
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.204.618</b>	<b>3.704.618</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.009.876	2.013.327	176.360	1.105.322	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	78.000	78.000	0	78.000	
	<b>2.087.876</b>	<b>2.091.327</b>	<b>176.360</b>	<b>1.183.322</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedører sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.013 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.355 tkr.					
<b>Ejerforhold</b>					<b>9</b>
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller af anpartskapitalen:					
Trigon Holding A/S					
Knivholtvej 45					
9900 Frederikshavn					