



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

2013

31. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2014

Karsten Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Karl Erik Slynge
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank A/S Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25. marts 2014, kl. 17.00, på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 25. marts 2014

Direktion

Karl Erik Slynge

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 2013, 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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 25. marts 2014

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 2013 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%

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		89.269	247.352
Af- og nedskrivninger.....		-128.880	-128.880
DRIFTSRESULTAT		-39.611	118.472
Andre finansielle indtægter.....	1	7	70
Andre finansielle omkostninger.....	2	-140.785	-121.373
RESULTAT FØR SKAT		-180.389	-2.831
Skat af årets resultat.....	3	120.566	558
ÅRETS RESULTAT		-59.823	-2.273
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-59.823	-2.273
I ALT		-59.823	-2.273

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		11.505.358	11.634.237
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.218	14.218
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.519.576	11.648.455
ANLÆGSAKTIVER.....		11.519.576	11.648.455
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	25.000
Andre tilgodehavender.....		64.435	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		110.958	881
Tilgodehavender.....		175.393	25.881
Likvider.....		15.401	137.963
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		190.794	163.844
AKTIVER.....		11.710.370	11.812.299
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.144.795	3.204.618
EGENKAPITAL.....	5	3.644.795	3.704.618
Hensættelse til udskudt skat.....		553.439	563.047
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		553.439	563.047
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.657.927	1.836.967
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		42.000	78.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.699.927	1.914.967
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	179.029	176.360
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.607.279	5.388.326
Anden gæld.....		25.901	64.981
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.812.209	5.629.667
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.512.136	7.544.634
PASSIVER.....		11.710.370	11.812.299
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2013 kr.	2012 kr.
Årets resultat.....	-59.823	-2.273
Årets afskrivninger tilbageført.....	128.879	128.879
Skat af årets resultat tilbageført.....	-120.566	-558
Betalt selskabsskat.....	881	-46.297
Ændring i tilgodehavender.....	-39.435	72.663
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	179.873	36.519
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	89.809	188.933
Afdrag på lån.....	-176.371	-166.667
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-36.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-212.371	-166.667
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-122.562	22.266
Likvider 1. januar.....	137.963	115.697
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	15.401	137.963

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7	70	
	7	70	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	80.450	53.462	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	60.335	67.911	
	140.785	121.373	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-110.958	-881	
Regulering af udskudt skat.....	65.861	323	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-75.469	0	
	-120.566	-558	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2013.....	12.247.190	142.179	
Kostpris 31. december 2013.....	12.247.190	142.179	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	612.953	127.961	
Årets afskrivninger	128.879	0	
Afskrivninger 31. december 2013.....	741.832	127.961	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	11.505.358	14.218	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	500.000	3.204.618	3.704.618
Forslag til årets resultatdisponering.....		-59.823	-59.823
Egenkapital 31. december 2013.....	500.000	3.144.795	3.644.795

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.013.327	1.836.956	179.029	915.229
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	78.000	42.000	0	42.000
	2.091.327	1.878.956	179.029	957.229
 Eventualposter mv.				 7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.837 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 7.275 tkr.				
 Ejerforhold				 9
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:				
Trigon Holding A/S				
Knivholtvej 45				
9900 Frederikshavn				