

# **EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908ApS**

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/10/2013**

---

**Jane Wivian Høffner**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908ApS  
Vesterbro 9  
5000 Odense C

CVR-nr: 31268354  
Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013

**Revisor** REVISION ROSENDAL

Næsbyvej 78  
5270 Odense N  
CVR-nr: 30427483  
P-enhed: 1013285906

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabet 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet af 2. april 1908 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle indstilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25/10/2013

## Direktion

Johan Helge Høffner

## Bestyrelse

Nicolai Janus Høffner

Peter Hugo Høffner

Johan Helge Høffner

Jacob Henrik Høffner

Finn Høffner

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Odense, 25/10/2013

Preben Rosendal  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
REVISION ROSENDAL

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at være ejendomsselskab.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets ejerkreds stiller fortsat den fornødne kapital til rådighed for selskabet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. april 1908 ApS for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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.

## Resultatopgørelse

### GENERELT

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### BRUTTORESULTAT

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### INVESTERINGSEJENDOMMENES DRIFTSOMKOSTNINGER

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved

finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, som består af aktuel 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.

## **Balance**

### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nyt eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **TILGODEHAVENDER**

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

### **UDBYTTE**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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 25%.

### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-9.322</b>	<b>33.735</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-9.322</b>	<b>33.735</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		16.925	0
Andre finansielle indtægter .....		16.680	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-93.188	-104.762
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-68.905</b>	<b>-71.027</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	94.838	20.793
<b>Årets resultat</b> .....		<b>25.933</b>	<b>-50.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		25.933	-50.234
<b>I alt</b> .....		<b>25.933</b>	<b>-50.234</b>

# Balance 30. juni 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme .....		1.200.000	2.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.200.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.200.000</b>	<b>2.200.000</b>
Tilgodehavende skat .....		99.423	26.191
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>99.423</b>	<b>26.191</b>
Likvide beholdninger .....		74.352	4.253
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>173.775</b>	<b>30.444</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>1.373.775</b>	<b>2.230.444</b>

# Balance 30. juni 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-203.888	91.360
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-123.888</b>	<b>171.360</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		71.190	86.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>71.190</b>	<b>86.400</b>
Gæld til banker .....		0	1.577.000
Anden gæld .....		1.150.000	0
Ansvarlig lånekapital .....		160.355	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.310.355</b>	<b>1.577.000</b>
Gæld til banker .....		0	55.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.750	3.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		87.789	99.866
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	221.364
Skyldig selskabsskat .....		23.579	15.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>116.118</b>	<b>395.684</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.426.473</b>	<b>1.972.684</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>1.373.775</b>	<b>2.230.444</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Aktuel skat	-79.628	-20
Regulering eventualskat	-15.210	0
	<b>-94.838</b>	<b>-20</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Eftergivelse tilgodehavende kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	0	0	80.000
Årets resultat	91.361	-321.182	25.933	-203.888
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>171.360</b>	<b>-321.182</b>	<b>25.933</b>	<b>-123.888</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	1.150.000	0	0	1.150.000
Ansvarlig lånekapital	160.355	0	0	160.355
	<b>1.310.355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.310.355</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser af nævnte art.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser af nævnte art.