

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

Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/11/2014**

---

**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

e-mailadresse: jhh@hoeffnerrevision.dk

CVR-nr: 31268354

Regnskabsår: 01/07/2013 - 30/06/2014

**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 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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 18/11/2014

## Direktion

Johan Helge Høffner

## Bestyrelse

Finn Høffner

Jacob Henrik Høffner

Johan Helge Høffner

Nicolai Janus Høffner

Peter Hugo Høffner

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 2. APRIL 1908 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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, 18/11/2014

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. Ejerkredsen har vedtaget at reetablere selskabskapitalen i forbindelse med afholdelse af den ordinære generalforsamling.

## 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. Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. april 1908 ApS for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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, investeringsejendommenes 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

Investeringsejendommenes 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 finansiell 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 ejendommenes 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 investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes 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 acontoskatte.

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 23,5%.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2013 - 30. jun 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>5.980</b>	<b>-9.322</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>5.980</b>	<b>-9.322</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	16.925
Andre finansielle indtægter .....		33	16.680
Øvrige finansielle omkostninger .....		-41.317	-93.188
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-35.304</b>	<b>-68.905</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	15.766	94.838
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-19.538</b>	<b>25.933</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-19.538	25.933
<b>I alt</b> .....		<b>-19.538</b>	<b>25.933</b>

# Balance 30. juni 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme .....		1.200.000	1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Tilgodehavende skat .....		9.676	99.423
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.676</b>	<b>99.423</b>
Likvide beholdninger .....		18.990	74.352
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.666</b>	<b>173.775</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>1.228.666</b>	<b>1.373.775</b>

# Balance 30. juni 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-223.426	-203.888
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-143.426</b>	<b>-123.888</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		64.000	71.190
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>64.000</b>	<b>71.190</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.076.967	1.150.000
Ansvarlig lånekapital .....		210.825	160.355
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.287.792</b>	<b>1.310.355</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.568	4.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.321	87.789
Skyldig selskabsskat .....		957	23.579
Anden gæld .....		10.454	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.300</b>	<b>116.118</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.308.092</b>	<b>1.426.473</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>1.228.666</b>	<b>1.373.775</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	-8.719	-79.628
Regulering eventualskat	-7.190	-15.210
Regulering skat tidligere år	143	0
	<b>-15.766</b>	<b>-94.838</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	0	80.000
Årets resultat	-203.888	-19.538	-223.426
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>-123.888</b>	<b>-19.538</b>	<b>-143.426</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.076.967	56.268	1.020.699	795.627
Ansvarlig lånekapital	210.825	0	0	210.825
	<b>1.287.792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006.452</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.