



Tlf: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 1. AUGUST 2006 APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2014

Kirsten Pedersen Due

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS Søndergade 12, 1. 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 69 67 64 Stiftet: 1. august 2006 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Christoffer Due Kirsten Pedersen Due
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 15. april 2014

Direktion

Ole Christoffer Due

Kirsten Pedersen Due

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets sidste note og ledelsesberetningens 2. afsnit, hvor ledelsen redegør for forudsætningerne for fortsat drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Kolding, den 15. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Palle Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året præsteret et underskud. Selskabet har i indeværende år modtaget tilskud fra ejerne. Tilskuddet er ført over egenkapitalen.

Ejerne har afgivet hensigtserklæring om at fastholde den nuværende finansiering og finansiering af eventuelt likviditetsunderskud i 2014, det er derfor selskabets fulde overbevisning, at selskabets drift er sikret i det kommende år.

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 Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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
Bygninger.....	100 år	0%

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 finansiel post.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		519.545	359.590
Af- og nedskrivninger.....		-124.339	-2.125.886
DRIFTSRESULTAT		395.206	-1.766.296
Andre finansielle omkostninger.....	1	-469.204	-497.573
RESULTAT FØR SKAT		-73.998	-2.263.869
Skat af årets resultat.....	2	-56.529	-107.193
ÅRETS RESULTAT		-130.527	-2.371.062
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-130.527	-2.371.062
I ALT		-130.527	-2.371.062

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		10.417.425	10.541.763
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.417.425	10.541.763
ANLÆGSAKTIVER.....		10.417.425	10.541.763
Udskudt skatteaktiv.....		642.496	699.025
Andre tilgodehavender.....		27.200	61.676
Tilgodehavender.....		669.696	760.701
Likvider.....		26.483	2.129
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		696.179	762.830
AKTIVER.....		11.113.604	11.304.593

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-909.416	-5.040.304
EGENKAPITAL.....	4	-709.416	-4.840.304
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.003.639	9.303.519
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.003.639	9.303.519
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	319.582	310.900
Gæld til pengeinstitutter.....		2.066.152	2.187.090
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	2.168.175
Anden gæld.....		433.647	2.175.213
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.819.381	6.841.378
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.823.020	16.144.897
PASSIVER.....		11.113.604	11.304.593
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	469.204	497.573	
	469.204	497.573	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	56.529	107.193	
	56.529	107.193	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		13.368.323	
Kostpris 31. december 2013.....		13.368.323	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		2.826.560	
Årets afskrivninger		124.338	
Afskrivninger 31. december 2013.....		2.950.898	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		10.417.425	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	200.000	-5.040.304	-4.840.304
Tilskud.....		4.261.415	4.261.415
Forslag til årets resultatdisponering.....		-130.527	-130.527
Egenkapital 31. december 2013.....	200.000	-909.416	-709.416
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.614.419	9.323.221	319.582
	9.614.419	9.323.221	319.582
			Restgæld efter 5 år
			8.095.100
			8.095.100

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.201 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 10.417 t.kr.	
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8
Selskabet har i året præsteret et underskud. Moderselskabet har afgivet hensigtserklæring om at fastholde den nuværende finansiering og finansiering af eventuelt likviditetsunderskud i 2014, det er derfor selskabets fulde overbevisning, at selskabets drift er sikret i det kommende år.	