

# **EJENDOMSANPARTSSELSKABET REBERBANSGADE 48**

Årsrapport  
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/07/2014**

---

**Karsten Aagaard**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSANPARTSSELSKABET REBERBANSGADE 48  
Dannebrogsgade 57  
9000 Aalborg

CVR-nr: 16147974  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Bankforbindelse** Nykredit  
John F. Kennedys Plads  
9100 Aalborg

**Revisor** REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS  
Aalborgvej 3  
9280 Storvorde  
CVR-nr: 25900405

# Ledespåtegning

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsanpartsselskabet Reberbansgade 48 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Om forpligtelser kan i øvrigt oplyses:

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, eller andre forpligtelser der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retsager eller andre forhold, der indebærer risiko for virksomheden.

Efter vor opfattelse, er der tegnet de nødvendige forsikringer med passende dækning under hensyn til virksomhedens forhold.

Ledelsen forventer for året 2014 et tilfredsstillende resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16/07/2014

## Direktion

Karsten Aagaard

Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET REBERBANSGADE 48

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET REBERBANSGADE 48 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mou, 16/07/2014

Tommy Thulstrup  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af prioritetsgæld m.v.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## **Finansielle anlægsaktiver**

### **Kapitalandele i tilknyttende virksomhed**

Tilknyttende virksomhed indgår i årsrapporten efter den indre værdis metode (equity-metoden). I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedens resultat før skat under posten ”indtægter fra kapitalandele i tilknyttende virksomhed”, og en tilsvarende andel af virksomhedens skatter indregnes ”skat af årets resultat”. Nettoresultatet fra tilknyttende virksomhed henlægges på en bundet datterselskabsreserve under egenkapitalen (”nettoopskrivning efter den indre værdis metode”). Andre ændringer i tilknyttende virksomheds egenkapital reguleres ligeledes op henlægges på datterselskabsreserven under egenkapitalen. Investeringen i kapitalandele i tilknyttende virksomhed indregnes i balancen til indre værdi.

## **Omsætningsaktiver**

### **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 tilgodehavender 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 værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### **Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>130.458</b>	<b>147.207</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-50.861	-50.861
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>79.597</b>	<b>96.346</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-6.663	-69.204
Andre finansielle indtægter .....		11.178	11.691
Øvrige finansielle omkostninger .....		-75.967	-107.550
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>8.145</b>	<b>-68.717</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>8.145</b>	<b>-68.717</b>
Skat af årets resultat .....	<b>2</b>	37.021	17.301
<b>Årets resultat</b> .....		<b>45.166</b>	<b>-51.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		30.358	-51.903
Overført resultat .....		14.808	487
<b>I alt</b> .....		<b>45.166</b>	<b>-51.416</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		5.794.006	5.730.256
Produktionsanlæg og maskiner .....		90.221	131.082
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		120.000	130.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.004.227</b>	<b>5.991.338</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-379.462	-409.820
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-379.462</b>	<b>-409.820</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.624.765</b>	<b>5.581.518</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		197.769	185.997
Andre tilgodehavender .....		9.740	11.066
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>207.509</b>	<b>197.063</b>
Likvide beholdninger .....		25.852	21.495
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>233.361</b>	<b>218.558</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>5.858.126</b>	<b>5.800.076</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		-504.462	-534.820
Overført resultat .....		1.001.779	986.971
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>622.317</b>	<b>577.151</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		290.021	290.021
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>290.021</b>	<b>290.021</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.513.000	4.513.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.513.000</b>	<b>4.513.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		66.600	50.000
Skyldig selskabsskat .....		-1.000	0
Anden gæld .....		216.275	199.440
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		150.913	170.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>432.788</b>	<b>419.904</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.945.788</b>	<b>4.932.904</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>5.858.126</b>	<b>5.800.076</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Derhar i regnskabsåret ikke været ansat personale

## 2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Skat af resultat i dattervirksomhed	-37.021	-17.301
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-37.021</u>	<u>-17.301</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.570.172	204.304	150.000
Tilgang	63.750	0	0
Afgang	-0	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.633.922</b>	<b>204.304</b>	<b>150.000</b>
Opskrivninger primo	1.160.084	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.160.084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-0	-73.222	-20.000
Årets afskrivning	-0	-40.861	-10.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-0</b>	<b>-114.083</b>	<b>-30.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.794.006</b>	<b>90.221</b>	<b>120.000</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	125.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.000</b>
Nettoopskrivninger primo	-534.820
Andel i årets resultat	30.358
Udloddet udbytte	-0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>504.462</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>-379.462</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Izbushaka ApS, Aalborg	100%	-379.462	30.358

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i handel med og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Som sikkerhed for realkreditgæld har selskabet stillet selskabets 3 ejendomme.

Selskabet har derudover ikke stillet nogen form for sikkerhed.