



Tlf: 96 79 19 00
skagen@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Spliidsvej 25 A, Box 170
DK-9990 Skagen
CVR-nr. 20 22 26 70

GLOBESAT EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juli 2014**

Jens Gram

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
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Globesat Ejendomme ApS Niels Bohrs Vej 26 9990 Skagen
	CVR-nr.: 29 79 13 84 Hjemsted: Frederikshavn Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Gram
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Sct. Laurentii Vej 39 9990 Skagen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Globesat Ejendomme ApS.

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 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.

Skagen, den 16. juli 2014

Direktion

Jens Gram

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Globesat Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Globesat Ejendomme 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med selskabets kreditinstitutter. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der er så stor usikkerhed omkring selskabets muligheder for at fremskaffe finansiering og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven ikke har indsendt årsregnskabet rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Skagen, den 16. juli 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ole Ejsing
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af ejendomme samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet.

Selskabets ejendom udlejes til søsterselskabet Globesat A/S, som de senere år har realiseret betydelige underskud, hvorfor der er tilknyttet en vis usikkerhed omkring den kommende lejebetaling fra dette selskab.

Den nuværende husleje er ikke tilstrækkelig til at dække en fuld afvikling af selskabets gæld, hvorfor der p.t. er forfaldne termindbetalinger som ikke er betalt, og selskabets ledelse er derfor i dialog med koncernens og selskabets kreditinstitutter omkring finansieringen af driften for det kommende år, men disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke på nuværende tidspunkt sikret i længere tid fremover. Ledelsen har imidlertid en forventning om at disse forhandlinger vil falde på plads og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

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 Globesat Ejendomme 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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, 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
Bygninger.....	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

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 drifts-omkostninger.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		279.484	279.833
Af- og nedskrivninger.....		-76.258	-87.686
DRIFTSRESULTAT		203.226	192.147
Finansielle omkostninger.....	1	-80.143	-103.300
RESULTAT FØR SKAT		123.083	88.847
Skat af årets resultat.....	2	-30.200	-22.050
ÅRETS RESULTAT		92.883	66.797
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		92.883	66.797
I ALT		92.883	66.797

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		3.495.717	3.571.975
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.495.717	3.571.975
ANLÆGSAKTIVER.....		3.495.717	3.571.975
Andre tilgodehavender.....		18.473	15.098
Tilgodehavender.....		18.473	15.098
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		18.473	15.098
AKTIVER.....		3.514.190	3.587.073
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		327.066	234.183
EGENKAPITAL.....	4	452.066	359.183
Hensættelse til udskudt skat.....		29.700	8.600
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		29.700	8.600
Kreditinstitutter.....		2.058.908	2.197.163
Anden gæld.....		266.000	399.333
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.324.908	2.596.496
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	274.000	274.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		174.566	266.677
Selskabsskat.....		9.100	2.450
Forfaldne terminsydelser.....		239.850	79.667
Kortfristede gældsforpligtelser.....		707.516	622.794
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.032.424	3.219.290
PASSIVER.....		3.514.190	3.587.073
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.265	11.573	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	69.878	91.727	
	80.143	103.300	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.100	2.450	
Regulering af udskudt skat.....	21.100	19.600	
	30.200	22.050	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2013.....	3.991.394	110.359	
Kostpris 31. december 2013.....	3.991.394	110.359	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	419.419	110.359	
Årets afskrivninger	76.258	0	
Afskrivninger 31. december 2013.....	495.677	110.359	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	3.495.717	0	
Egenkapital			4
	Anparts-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	234.183	359.183
Forslag til årets resultatdisponering.....		92.883	92.883
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	327.066	452.066
Anpartskapitalen 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
Kreditinstitutter.....	2.337.163	2.198.908	-140.000
Nordjysk Lånefond.....	533.333	400.000	-134.000
	2.870.496	2.598.908	-274.000
			1.661.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Jens Gram Holding ApS og søstervirksomhed Globesat A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Jens Gram Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.599 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.496 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Globesat A/S er der udstedt ejerpantebrev på 1.000.000 kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.496 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjysk Lånefond, 400 tkr., er der afgivet krydskaution mellem Jens Gram Holding ApS, Globesat A/S samt Globesat Ejendomme ApS.

Usikkerhed ved going concern

8

Selskabets ejendom udlejes til søsterselskabet Globesat A/S, som de senere år har realiseret betydelige underskud, hvorfor der er tilknyttet en vis usikkerhed omkring den kommende lejebetaling fra dette selskab.

Den nuværende husleje er ikke tilstrækkelig til at dække en fuld afvikling af selskabets gæld, hvorfor der p.t. er forfaldne terminsydelser som ikke er betalt, og selskabets ledelse er derfor i dialog med koncernens og selskabets kreditinstitutter omkring finansieringen af driften for det kommende år, men disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke på nuværende tidspunkt sikret i længere tid fremover. Ledelsen har imidlertid en forventning om at disse forhandlinger vil falde på plads og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.