



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS

CVR-nr. 27 76 48 94

Årsrapport

1. maj 2012 - 30. april 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2013.

Søren Bernhard Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2012 - 30. april 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Ø, den 30. oktober 2013

Direktion

Søren Bernhard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 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 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 selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets søsterselskab og kautionist er gået konkurs, og det må forventes at bankgælden, overfor hvilken moderselskabet kautioner, vil blive opsagt til indfrielse. Endvidere har selskabet afgivet pant i sin ejendom for gæld i andre koncernselskaber. Disse selskaber er nødlidende og et væsentligt krav forventes anmeldt. Kravet kendes ikke på nuværende tidspunkt. Vi tager derfor forbehold overfor selskabets fortsatte drift.

Det er vor vurdering, at værdien af selskabets ejendom, såfremt salget sker som et tvangssalg, vil blive påvirket negativt i væsentlig grad. Hvor meget værdien påvirkedes er det ikke muligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 30. oktober 2013

Nielsen & Christensen

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS Mineralvej 21 A 9220 Aalborg Ø
	CVR-nr.: 27 76 48 94
	Stiftet: 27. maj 2004
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Søren Bernhard Pedersen, M. A. Schultz Vej 4, 9000 Aalborg
Revision	Nielsen & Christensen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nørresundby Bank A/S, Vodskov afd.
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup, Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet aktivitet er køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er risiko for, at værdien af selskabets ejendom, såfremt salget sker som et tvangssalg, vil blive påvirket negativt i væsentlig grad. Hvor meget værdien påvirkes er det ikke muligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 270 t.kr. mod 370 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 51 t.kr. mod -230 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets væsentlige søsterselskab Tømrerfirmaet Søren Bernhard Pedersen A/S er gået konkurs, hvilket truer alle selskaber i koncernen på den fortsatte drift, endvidere har lejer opsagt lejemålet.

I forbindelse med søsterselskabets konkurs vil kautioner for bankgæld i søsterselskabet formentlig blive effektive. Kravet kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - 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.

Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Bruttofortjeneste	269.977	370
Værdiregulering af investeringsejendomme	-77.536	-106
Resultat før finansielle poster	192.441	264
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4
Andre finansielle indtægter	2.100	0
2 Andre finansielle omkostninger	-192.216	-575
Resultat før skat	2.325	-307
3 Skat af årets resultat	49.009	77
Årets resultat	51.334	-230
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	51.334	0
Disponeret fra overført resultat	0	-230
Disponeret i alt	51.334	-230

Balance 30. april

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.750.000	9.750
Materielle anlægsaktiver i alt	9.750.000	9.750
Anlægsaktiver i alt	9.750.000	9.750
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	2.893	0
Periodeafgrænsningsposter	11.700	11
Tilgodehavender i alt	14.593	11
Omsætningsaktiver i alt	14.593	11
Aktiver i alt	9.764.593	9.761

Balance 30. april

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125
5 Overført resultat	1.567.048	1.515
Egenkapital i alt	1.692.048	1.640
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	448.002	492
Hensatte forpligtelser i alt	448.002	492
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.521.534	3.468
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.521.534	3.468
Kortfristet del af langfristet gæld	0	61
Gæld til pengeinstitutter	3.901.265	3.840
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.346	90
Anden gæld	109.712	113
Periodeafgrænsningsposter	58.686	57
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.103.009	4.161
Gældsforpligtelser i alt	7.624.543	7.629
Passiver i alt	9.764.593	9.761
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser / eventualforpligtelser		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er risiko for, at værdien af selskabets ejendom, såfremt salget sker som et tvangssalg, vil blive påvirket negativt i væsentlig grad. Hvor meget værdien påvirkes er det ikke muligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.		
2. Andre finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	192.216	575		
	192.216	575		
3. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-20.640	-77		
Regulering af tidligere års skat	-28.369	0		
	-49.009	-77		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. maj 2012	125.000	125		
	125.000	125		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2012	1.515.714	1.745		
Årets overførte overskud eller underskud	51.334	-230		
	1.567.048	1.515		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2013 kr.	Gæld i alt 30/4 2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.907.903	3.521.534	3.529
	0	2.907.903	3.521.534	3.529

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser / eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.522 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2013 udgør 9.750 t.kr.

Til sikkerhed for egen samt koncernforbundne selskabers gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 17.900 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2013 udgør 9.750 t.kr.