

# Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS

CVR-nr. 27 76 48 94

## Årsrapport

**1. maj 2013 - 30. april 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2014.

---

**Søren Bernhard Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2013 - 30. april 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Ø, den 17. oktober 2014

### **Direktion**

Søren Bernhard Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for manglende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets moderselskab 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 påvirkes er det ikke muligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Bogføringsloven er som følge af manglende dokumentation ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Der er ikke foretaget indberetning af moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Aalborg, den 17. oktober 2014

### **Redmark**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Søren Bernhard Pedersen, M. A. Schultz Vej 4, 9000 Aalborg
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nørresundby Bank A/S, Vodskov afd.

## 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 188 t.kr. mod 270 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab Tømmerfirmaet 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 moderselskabets konkurs vil kautioner for bankgæld i moderselskabet formentlig blive effektive. Kravet kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Nærværende selskabet vil formentlig blive opløst i insolvent.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## 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 og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **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

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gasværksvej 18 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>188.305</b>	<b>270</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-78
Andre finansielle indtægter	0	2
2 Andre finansielle omkostninger	-259.968	-192
<b>Resultat før skat</b>	<b>-71.663</b>	<b>2</b>
3 Skat af årets resultat	69.526	49
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.137</b>	<b>51</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	51
Disponeret fra overført resultat	-2.137	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.137</b>	<b>51</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.750.000	9.750
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.750.000</u>	<u>9.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.750.000</u></b>	<b><u>9.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	2.893	3
Periodeafgrænsningsposter	11.700	12
Tilgodehavender i alt	<u>14.593</u>	<u>15</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.593</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.764.593</u></b>	<b><u>9.765</u></b>

## Balance 30. april

---

<b>Passiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	125.000	125
5 Overført resultat	1.564.911	1.567
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.689.911</u></b>	<b><u>1.692</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	378.476	448
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>378.476</u></b>	<b><u>448</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.521.534	3.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.521.534</u>	<u>3.522</u>
Gæld til pengeinstitutter	3.974.081	3.901
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.880	33
Anden gæld	186.711	110
Periodeafgrænsningsposter	0	59
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.174.672</u>	<u>4.103</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.696.206</u></b>	<b><u>7.625</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.764.593</u></b>	<b><u>9.765</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser / eventualforpligtelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## 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.

Selskabets moderselskab 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 moderselskabets konkurs vil kautioner for bankgæld i moderselskabet formentlig blive effektive. Kravet kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Nærværende selskabet vil formentlig blive opløst i insolvent.

	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	259.968	192
	<b>259.968</b>	<b>192</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-69.526	-21
Regulering af tidligere års skat	0	-28
	<b>-69.526</b>	<b>-49</b>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. maj 2013	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2013	1.567.048	1.516
Årets overførte overskud eller underskud	-2.137	51
	<b>1.564.911</b>	<b>1.567</b>

## Noter

			30/4 2014 kr.	30/4 2013 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/4 2014 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/4 2013 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.907.903	3.521.534	3.522
	<b>0</b>	<b>2.907.903</b>	<b>3.521.534</b>	<b>3.522</b>

### 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 2014 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 2014 udgør 9.750 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tømrerfirmaet Søren Bernhard Pedersen A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle hæftelser for skatten kendes ikke på nuværende tidspunkt.