

TALKOMPAGNIET

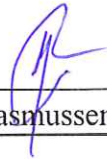
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS

CVR-nr.: 29 62 72 15

Årsrapport for 2012/2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/2 2014.


Niels Jørgen Rasmussen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2012 – 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/2013 for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 13. februar 2014

Direktion:

Hanne Bang Schneider

Bestyrelse:

Hanne Bang Schneider

Niels Jørgen Rasmussen

Stefan Schneider

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vurderingen 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 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 årsregnskabsloven.

Grenaa, den 13. februar 2014

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed



Martin Nielsen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS
Havnevej 144 B
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 62 72 15
Stiftet: 16. juni 2006
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Bestyrelse

Nielse Jørgen Rasmussen (formand)
Hanne Bang Schneider
Stefan Schneider

Direktion

Hanne Bang Schneider

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Østerbrogade 45
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede er anvendt regnskabpraksis ændret på følgende områder:

- Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi.
- Prioritetsgæld månes til amortiseret kostpris. Tidligere blev langfristet gæld målt til dagsværdi

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2013:

- Årets resultat før skat reduceres med tkr. 51
- Årets skat af praksisændringen udgør tkr. -9
- Årets resultat efter skat reduceres med tkr. 33
- Balancesummen reduceres med tkr. 441
- Egenkapitalen reduceres med tkr. 423

For 2011/12 er årest resultat efter skat forøget med tkr. 450, og egenkapitalen pr. 30. september 2012 er reduceret med tkr. 329

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er bortset fra ovenstående er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 immaterielle og 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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50%

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

Noter	2012/2013	2011/2012
Bruttofortjeneste	184.325	139.967
Afskrivninger	-51.550	-51.550
Resultat før finansielle poster	132.775	88.417
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	29	0
1 Finansielle omkostninger	-162.424	-189.147
Resultat før skat	-29.620	-100.730
2 Skat af årets resultat	-1.884	13.080
Årets resultat	-31.504	-87.651
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-31.504	-87.651
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-31.504	-87.651

Balance

Noter	30/9 2013	30/9 2012
Grunde og bygninger	4.897.250	4.948.800
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.897.250</u>	<u>4.948.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.897.250</u>	<u>4.948.800</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	35.418	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv	49.311	51.195
Tilgodehavende i alt	<u>84.729</u>	<u>51.195</u>
Likvide beholdninger	<u>708</u>	<u>17.898</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>85.437</u>	<u>69.093</u>
Aktiver i alt	<u>4.982.687</u>	<u>5.017.893</u>

Balance

Noter	30/9 2013	30/9 2012
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-570.422	-538.918
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 Egenkapital i alt	-445.422	-413.918
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
Kreditinstitutter	4.103.866	4.102.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.103.866	4.102.000
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitutter	170.271	307.976
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	1.153.972	1.021.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.324.243	1.329.811
Gældsforpligtelser i alt	5.428.109	5.431.811
Passiver i alt	4.982.687	5.017.893
6 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2012/2013	2011/2012
1. Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	24.740	26.580
Øvrige	137.684	162.567
Finansielle omkostninger i alt	<u>162.424</u>	<u>189.147</u>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	1.884	-13.080
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Skat af årets resultat i alt	<u>1.884</u>	<u>-13.080</u>
Skyldig skat for 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/9 2012	5.155.000
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30/9 2013	<u>5.155.000</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2012	206.200
Årets afskrivning	51.550
Afskrivning vedr. afgang	0
Afskrivninger pr. 30/9 2013	<u>257.750</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2013	<u>4.897.250</u>

Noter

4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/9 2012	125.000	-538.918	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	-31.504	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30/9 2013	125.000	-570.422	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	4.103.866	0	4.103.866
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.103.866	0	4.103.866

6. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.104, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør t.kr. 4.897.

Til sikkerhed for forpligtelser til ejerforeninger har selskabet stillet sikkerhed på i alt tkr. 105, med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 185, med pant i grunde og bygninger.