



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS

CVR-nr.: 29 62 72 15

Årsrapport for 2013/2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3 / 12 2014.

Niels Jørgen Rasmussen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2013 – 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 11
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/2014 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 17. november 2014

Direktion:

Niels Jørgen Rasmussen

Bestyrelse:

Hanne Bang Schneider

Niels Jørgen Rasmussen

Stefan Schneider

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til direktionen i N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.J. Ejendomsadministration, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. juni 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle opl

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 17. november 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

Nielse Jørgen Rasmussen

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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 gælds metode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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

Resultatopgørelse

Noter	2013/2014	2012/2013
Bruttofortjeneste	54.348	184.325
Afskrivninger	-51.550	-51.550
Resultat før finansielle poster	2.798	132.775
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	640	29
1 Finansielle omkostninger	-129.277	-162.424
Resultat før skat	-125.838	-29.620
2 Skat af årets resultat	-32.811	-1.884
Årets resultat	-158.649	-31.504
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-158.649	-31.504
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-158.649	-31.504

Balance

Noter	30/9 2014	30/9 2013
Grunde og bygninger	4.845.700	4.897.250
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.845.700</u>	<u>4.897.250</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.845.700</u>	<u>4.897.250</u>
Tilgodehavender hos lejere og fraflyttere	0	35.418
Udskudt skatteaktiv	16.500	49.311
Tilgodehavende i alt	<u>16.500</u>	<u>84.729</u>
Likvide beholdninger	0	708
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.500</u>	<u>85.437</u>
Aktiver i alt	<u>4.862.200</u>	<u>4.982.687</u>

Balance

Noter	30/9 2014	30/9 2013
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-729.071	-570.422
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 Egenkapital i alt	-604.071	-445.422
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	0	0
Langfristet gæld til kreditinstitutter	4.057.779	4.103.866
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.057.779	4.103.866
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23.500	0
Gæld til kreditinstitutter	155.828	170.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.915	0
Forudbetalinger fra lejere og fraflyttere	6.212	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	1.201.037	1.153.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.408.493	1.324.243
Gældsforpligtelser i alt	5.466.272	5.428.109
Passiver i alt	4.862.200	4.982.687
6 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2013/2014	2012/2013
1. Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	20.973	24.740
Øvrige	108.304	137.684
	<u>129.277</u>	<u>162.424</u>
Finansielle omkostninger i alt		
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	32.811	1.884
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>32.811</u>	<u>1.884</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>32.811</u>	<u>1.884</u>
Skyldig skat for 2014	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/9 2013		5.155.000
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<u>5.155.000</u>
Kostpris pr. 30/9 2014		
Afskrivninger pr. 30/9 2013		257.750
Årets afskrivning		51.550
Afskrivning vedr. afgang		0
		<u>309.300</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2014		
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2014		<u>4.845.700</u>

Noter

4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/9 2013	125.000	-570.422	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	-158.649	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 30/9 2014	125.000	-729.071	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	4.081.279	23.500	4.054.036
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.081.279	23.500	4.054.036

6. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.081, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør t.kr. 4.846.

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.