



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET EJBY TEGLVÆRK APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2014

Carsten Poulsen

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.....	10-11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ejby Teglværk ApS Algade 15B 5592 Ejby
	CVR-nr.: 26 05 96 15 Stiftet: 30. maj 2001 Hjemsted: Middelfart Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordea Banebroen 5592 Ejby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Ejby Teglværk 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.

Ejby, den 19. juni 2014

Direktion

Carsten Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ejby Teglværk ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejby Teglværk 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 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, så henviser vi til ledelsesberetningens afsnit om "Usikkerhed ved indregning og måling" samt årsregnskabets note om "Oplysning om væsentlige usikkerheder", hvori ledelsen redegør for forudsætningerne for selskabets fortsatte drift.

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, gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb ikke har indsendt rettidige/korrekte momsangivelser til Skat, 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.

Odense, den 19. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen Algade 15 B, Ejby.

Usikkerhed ved indregning og måling

For at sikre den fortsatte drift har ledelsen besluttet at igangsætte en proces med omlægning af den eksisterende langfristede fremmedfinansiering, der belaster drift og likviditet hårdt. En låneomlægning vil efter ledelsens opfattelse skabe forudsætningerne for selskabets 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 Ejendomsselskabet Ejby Teglværk 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 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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	25-50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		239.053	331.768
Af- og nedskrivninger.....		-36.817	-36.817
DRIFTSRESULTAT		202.236	294.951
Andre finansielle omkostninger.....		-109.108	-131.905
RESULTAT FØR SKAT		93.128	163.046
Skat af årets resultat.....	1	-23.717	-45.391
ÅRETS RESULTAT		69.411	117.655
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		69.411	117.655
I ALT		69.411	117.655

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		1.927.202	1.964.019
Materielle anlægsaktiver.....		1.927.202	1.964.019
ANLÆGSAKTIVER.....		1.927.202	1.964.019
Likvider.....		38.603	42.232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.603	42.232
AKTIVER.....		1.965.805	2.006.251

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		444.483	375.072
EGENKAPITAL.....	2	644.483	575.072
Hensættelse til udskudt skat.....		40.381	39.789
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		40.381	39.789
Gæld til realkreditinstitutter.....		402.336	451.461
Gæld, pantebreve.....		496.809	569.329
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	899.145	1.020.790
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	114.000	103.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		24.026	41.404
Anden gæld.....		233.770	216.196
Kortfristede gældsforpligtelser.....		381.796	370.600
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.280.941	1.391.390
PASSIVER.....		1.965.805	2.006.251
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.125	43.975	
Regulering af udskudt skat.....	592	1.416	
	23.717	45.391	

Egenkapital

2

	Anparts kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	200.000	375.072	575.072
Forslag til årets resultatdisponering.....		69.411	69.411
Egenkapital 31. december 2013.....	200.000	444.483	644.483

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	494.461	449.336	47.000	180.000
Gæld, pantebreve.....	629.329	563.809	67.000	30.000
	1.123.790	1.013.145	114.000	210.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, 1.013 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.927 tkr.

Herudover har Danske Bank underpant for 245 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

5

For at sikre den fortsatte drift har ledelsen besluttet at igangsætte en proces med omlægning af den eksisterende langfristede fremmedfinansiering, der belaster drift og likviditet hårdt. En låneomlægning vil efter ledelsens opfattelse skabe forudsætningerne for selskabets fortsatte drift.