



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
T 7462 4949  
F 7462 4950  
E aabenraa@revisor.dk  
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS

Nr. Hostrupvej 27

6230 Rødekro

CVR nr. 11 96 91 35

Årsrapport for 2013

(26. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 22/1 2014

Dirigent Jan Bertelsen

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Skærbæk  
Tinglev  
Tønder



## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS, Rødekro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

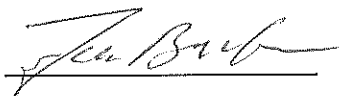
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Hostrup, den 20. januar 2014

### Direktionen



Jan Bertelsen

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/4-2011 ApS for regnskabsåret 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningen, som beskriver den usikkerhed, der er i relation til anmeldt moms krav fra SKAT, der kan få væsentlig indvirkning på den økonomiske stilling og rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

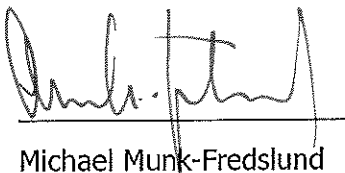
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 20. januar 2014

### **Revisionscentret Aabenraa**

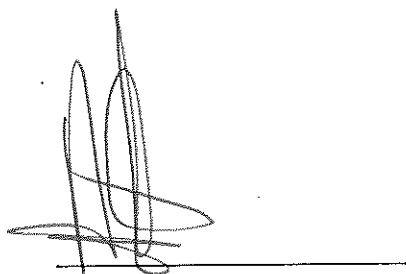
Godkendt revisionsaktieselskab



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

HD - Cand. Merc. Aud.



Annette Kjærgaard-Jensen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom, foretage ejendomsudlejning og formuepleje og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktivitetsniveauet er uændret fra sidste år, og omkostningerne i virksomheden er afpasset hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Usikkerhed om fortsat drift**

Skat har truffet afgørelse om at ændre selskabets momsindberetning med et krav på ca. 1,5 mill. kr. Selskabets ledelse er ikke enig i denne afgørelse og bestrider de vurderinger, som SKAT lægger til grund for afgørelsen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 eksisterer 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

Nettoomsætningen er lejeindtægter fra erhvervsudlejning, som indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen 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.

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	20%
Småanskaffelser under kr. 12.300	omkostningsført	0%

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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld. Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse i årsrapporten efter undtagelsesreglen i ÅRL § 48.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 24,5 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2013

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	320.963	296.478
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-62.720</u>	<u>-63.441</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	258.243	233.037
Andre finansielle indtægter	30.174	51.818
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-268.065</u>	<u>-309.240</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	20.352	-24.385
3. Skat af årets resultat	<u>2.958</u>	<u>3.150</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>23.310</u></u>	<u><u>-21.235</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>23.310</u>	<u>-21.235</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>23.310</u></u>	<u><u>-21.235</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2013

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>3.572.390</u>	<u>81,9</u>	<u>3.635.110</u>	<u>77,0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.572.390</u>	<u>81,9</u>	<u>3.635.110</u>	<u>77,0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>3.572.390</u></u>	<u><u>81,9</u></u>	<u><u>3.635.110</u></u>	<u><u>77,0</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Andre tilgodehavender	<u>740.021</u>	<u>17,0</u>	<u>1.026.925</u>	<u>21,8</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>740.021</u>	<u>17,0</u>	<u>1.026.925</u>	<u>21,8</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>48.979</u>	<u>1,1</u>	<u>58.827</u>	<u>1,2</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>789.000</u></u>	<u><u>18,1</u></u>	<u><u>1.085.752</u></u>	<u><u>23,0</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>4.361.390</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>4.720.862</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2013

Note	Kr.	%	Sidste år	%	
<b>PASSIVER</b>					
<u>Egenkapital</u>					
	Virksomhedskapital	80.000	1,8	80.000	1,7
	Overført overskud	2.075	0,0	-21.235	-0,5
4.	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>82.075</u>	<u>1,9</u>	<u>58.765</u>	<u>1,2</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>					
3.	Hensættelser til udskudt skat	<u>400.943</u>	<u>9,2</u>	<u>403.900</u>	<u>9,6</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>					
	Gæld til realkreditinstitutter	2.191.746	50,3	2.336.663	49,5
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.228.350</u>	<u>28,2</u>	<u>1.471.481</u>	<u>31,2</u>
5.	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.420.096</u>	<u>78,4</u>	<u>3.808.144</u>	<u>80,7</u>
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	386.916	8,9	374.027	7,9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	0,5	20.000	0,4
	Anden gæld	<u>51.361</u>	<u>1,2</u>	<u>56.026</u>	<u>1,8</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>458.277</u>	<u>10,5</u>	<u>450.053</u>	<u>10,2</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.878.373</u>	<u>88,9</u>	<u>4.258.197</u>	<u>90,9</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>4.361.390</u>	<u>100,0</u>	<u>4.720.862</u>	<u>100,0</u>
1.	Usikkerhed om fortsat drift				
6.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

## Noter til årsrapporten

### **Note 1. Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har modtaget afgørelse fra SKAT af 21. januar 2013, hvor selskabets moms ændres, da det er SKAT's opfattelse, at selskabets salg og levering af campingvogne i Tyskland er underlagt dansk momspligt. Som følge heraf har selskabet modtaget et krav på moms på ca. 1,5 mill. kr.

Selskabet er ikke enig i de vurderinger, som SKAT har lagt til grund for sin afgørelse, og der er indgivet klage til Landsskatteretten. Sagen er ikke afsluttet.

Der er usikkerhed om fortsat drift, fordi selskabet er afhængig af, at Landsskatteretten giver selskabet medhold i, at den trufne afgørelse fra SKAT, hviler på et forkert vurderingsgrundlag.

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger	<u>268.065</u>	<u>309.240</u>
	<u>268.065</u>	<u>309.240</u>

### **Note 3. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>400.943</u>	<u>403.900</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	400.943	403.900
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-403.900</u>	<u>-407.050</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>-2.958</u>	<u>-3.150</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>-2.958</u>	<u>-3.150</u>

**Note 4. Egenkapital**

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført overskud	<u>-21.235</u>	<u>23.310</u>	<u>2.075</u>
	<u>58.765</u>	<u>23.310</u>	<u>82.075</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i 80 stk. anparter à kr. 1.000.

Selskabet er pr. 30. marts 2012 omdannet til et anpartsselskab og har i den forbindelse udloddet de frie reserver.

**Note 5. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.474.790	2.336.662	144.916	1.537.213
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.707.381</u>	<u>1.470.350</u>	<u>242.000</u>	<u>58.900</u>
	<u>4.182.171</u>	<u>3.807.012</u>	<u>386.916</u>	<u>1.596.113</u>

**Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser

Se note 1.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Nr. Hostrupvej 27, matr. nr. Nr. Hostrup, Egvad 180, er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.	Sidste år
Nykredit	2.109.000	2.109.000
Nykredit	1.163.000	1.163.000
Ejerpantebrev til Sydbank A/S	1.000.000	1.000.000
Skadesløsbrev til Sydbank A/S	1.800.000	1.800.000
Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.		
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>3.572.390</u>	<u>3.635.110</u>