

Ejendomsselskabet Stenhuggervej 20 ApS
CVR-nr. 30709365

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.02.2014

Dirigent

Navn: Kent T. Kongerslev

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Stenhuggervej 20 ApS
Stenhuggervej 20
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 30709365

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Direktion

Mogens Bejder Christensen

Anders Boe Jørgensen

Kent Tofte Kongerslev

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Ejendomsselskabet Stenhuggervej 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.02.2014

Direktion

Mogens Bejder Christensen

Anders Boe Jørgensen

Kent Tofte Kongerslev

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stenhuggervej 20 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stenhuggervej 20 ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, der 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 for 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. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 28.02.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør 74.727 kr. mod 70.112 kr. for regnskabsåret 2011/12.

Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udleje af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsudgifter for ejendommen og kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		276.716	277.803
Af- og nedskrivninger		(48.637)	(48.637)
Driftsresultat		228.079	229.166
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(800)
Andre finansielle omkostninger		(128.352)	(135.254)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		99.727	93.112
Skat af ordinært resultat	1	(25.000)	(23.000)
Årets resultat		74.727	70.112
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		74.727	70.112
		74.727	70.112

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Grunde og bygninger		2.571.523	2.620.160
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.571.523</u>	<u>2.620.160</u>
 Anlægsaktiver		 <u>2.571.523</u>	 <u>2.620.160</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.192	13.026
Periodeafgrænsningsposter		6.990	3.970
Tilgodehavender		<u>86.182</u>	<u>16.996</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>4.505</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>86.182</u>	 <u>21.501</u>
 Aktiver		 <u>2.657.705</u>	 <u>2.641.661</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		113.210	38.483
Egenkapital		<u>238.210</u>	<u>163.483</u>
Udskudt skat	3	48.250	20.000
Hensatte forpligtelser		<u>48.250</u>	<u>20.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.188.999	1.279.691
Bankgæld		1.030.580	1.040.920
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.219.579</u>	<u>2.320.611</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	110.000	110.000
Bankgæld		9.694	0
Anden gæld		31.972	27.567
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>151.666</u>	<u>137.567</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.371.245</u>	<u>2.458.178</u>
Passiver		<u>2.657.705</u>	<u>2.641.661</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	38.483	163.483
Årets resultat	0	74.727	74.727
Egenkapital ultimo	125.000	113.210	238.210

Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.		
1. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	(3.250)	0		
Ændring af udskudt skat	28.250	23.000		
	<u>25.000</u>	<u>23.000</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.		
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		2.940.976		
Kostpris ultimo		<u>2.940.976</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(320.816)		
Årets afskrivninger		(48.637)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(369.453)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.571.523</u>		
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.		
3. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	58.000	45.000		
Gældsforpligtelser	(2.000)	(2.000)		
Fremførbare skattemæssige underskud	(7.750)	(23.000)		
	<u>48.250</u>	<u>20.000</u>		
	<u>Forfald inden 12 måneder 2011/12</u> kr.	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13</u> kr.	<u>Forfald efter 12 måneder 2012/13</u> kr.	<u>Restgæld efter 5 år 2012/13</u> kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	90.000	90.000	1.188.999	800.000
Bankgæld	20.000	20.000	1.030.580	875.000
	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>	<u>2.219.579</u>	<u>1.675.000</u>

Noter

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
5. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	<u>2.452.712</u>	<u>2.551.191</u>
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	<u>2.452.712</u>	<u>2.551.191</u>

Selskabets eventualforpligtelse består af en selvskyldnerkaution for moder- og søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.316.000 kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.571.523 kr.