
***Ejendomsselskabet af 1/3
1991 A/S***
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 15 07 48 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2014

Helge Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. maj 2014

Direktion

Johnnie Nielsen

Bestyrelse

Helge Jensen
formand

Roger Jules Bellaiche

Johnnie Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 revisors 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.

Næstved, den 2. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Arne Frandsen
statsautoriseret revisor

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S St. Valbyvej 11-13 4000 Roskilde CVR-nr.: 15 07 48 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 23. regnskabsår Hjemstedskommune: Roskilde
Bestyrelse	Helge Jensen, formand Roger Jules Bellaiche Johnnie Nielsen
Direktion	Johnnie Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed overfor associeret virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på DKK 59.035, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.144.474.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		74.413	74.981
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-84.468	-84.468
Resultat før finansielle poster		-10.055	-9.487
Finansielle indtægter	2	41.334	48.111
Finansielle omkostninger	3	-21.744	-37.934
Resultat før skat		9.535	690
Skat af årets resultat	4	49.500	-450
Årets resultat		59.035	240

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	59.035	240
	59.035	240

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.846.596	2.931.064
Materielle anlægsaktiver	5	2.846.596	2.931.064
Tilgodehavender i associerede virksomheder		450.000	550.000
Finansielle anlægsaktiver		450.000	550.000
Anlægsaktiver		3.296.596	3.481.064
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		227.490	186.156
Tilgodehavender		227.490	186.156
Likvide beholdninger		47.509	99.801
Omsætningsaktiver		274.999	285.957
Aktiver		3.571.595	3.767.021

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.476.306	1.476.306
Overført resultat		168.168	109.134
Egenkapital	6	2.144.474	2.085.440
Hensættelse til udskudt skat	7	381.100	453.900
Hensatte forpligtelser		381.100	453.900
Gæld til realkreditinstitutter		912.953	998.309
Langfristede gældsforpligtelser	8	912.953	998.309
Gæld til realkreditinstitutter	8	81.567	76.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		348	75.166
Gæld til associerede virksomheder		0	28.426
Selskabsskat		24.209	21.851
Anden gæld		19.944	19.944
Kortfristede gældsforpligtelser		133.068	229.372
Gældsforpligtelser		1.046.021	1.227.681
Passiver		3.571.595	3.767.021
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	84.468	84.468
	84.468	84.468
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	41.334	48.061
Andre finansielle indtægter	0	50
	41.334	48.111
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.132	6.360
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	1.651
Andre finansielle omkostninger	18.612	29.923
	21.744	37.934
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.300	20.950
Årets udskudte skat	-72.800	-20.500
	-49.500	450

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	2.283.105
Kostpris 31. december	<u>2.283.105</u>
Opskrivninger 1. januar	1.659.302
Årets afskrivninger	<u>-38.806</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.620.496</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.011.343
Årets afskrivninger	<u>45.662</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.057.005</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.846.596</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013 udgør DKK 3.500.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Reserve for op- skrivninger <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	1.476.306	109.133	2.085.439
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>59.035</u>	<u>59.035</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>1.476.306</u>	<u>168.168</u>	<u>2.144.474</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	381.000	453.900
Skattemæssigt underskud til fremførel	<u>100</u>	<u>0</u>
	<u>381.100</u>	<u>453.900</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	585.374	681.897
Mellem 1 og 5 år	327.579	316.412
Langfristet del	912.953	998.309
Inden for 1 år	81.567	76.985
	994.520	1.075.294

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RB Holding Solrød ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, DKK 1.500.00 i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2013 udgør DKK 2.846.596.

Til sikkerhed for egne og associeret selskabs trækingsret på kredit i pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve på nominal DKK 785.000 med pant i ejendom og maskiner.

Noter til årsrapporten

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JN Holding Taastrup ApS, Hølgårdstoftens 109, 2630 Taastrup

RB Holding Solrød ApS, Odinsvej 22, 2680 Solrød Strand

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/3 1991 A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
----------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Ejendommen er opskrevet til vurdering i forbindelse med delvis ejerskifte ved spaltning af moderselskab pr. 1. januar 2010.

Der er senest i 2010 foretaget en omvurdering af ejendommen, som udgør grundlaget for måling af ejendommen pr. 1. januar 2010.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.