


## Ejendomsselskabet Elming ApS

CVR-nummer 26 40 54 67

## Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *19. juni 2014*



---

Per Elming Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Elming ApS  
Jomfruløkken 5  
8930 Randers NØ

CVR-nummer:

26 40 54 67

Regnskabsperiode:

1. januar 2013 - 31. december 2013

### Direktion

Per Elming

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Elming 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 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 17. juni 2014

Direktionen:

Per Elming

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Elming ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elming ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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, at 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 vurderingen 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## Den uafhængige revisors erklæring

---

Randers, 17. juni 2014

**Dansk Revision Randers**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Flemming Nielsen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejnings- og investeringsvirksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Selskabet ejendom er i årsregnskabet indregnet til TDKK 3.378. Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen henset til ledelsens forventning om forrentningskrav, kvadratmeter pris mv., kan afhændes til denne pris. Ledelsen er opmærksom på, at ejendomsmarkedet fortsat er præget af finanskrisen, ligesom ejendommen i store dele af regnskabsåret ikke har været udlejet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har i regnskabsåret forgæves forsøgt, at udleje de ledige lejemål og dermed opnå en rentabel drift.

Årets udvikling og resultat anses for meget utilfredsstillende.

Selskabet pengeinstitut har skriftligt tilkendegivet, at de vil stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed for selskabets drift frem til 31. december 2014, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabet har tab sin egenkapital og er fortsat omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen samarbejder med selskabets pengeinstitut, men har endnu ikke besluttet hvorledes selskabskapitalen skal reableres.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte trans-

## Anvendt regnskabspraksis

---

aktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

		2013	2012
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-399</b>	<b>260</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-87.602	-88
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-88.001</b>	<b>172</b>
	Finansielle omkostninger	-147.518	-1.325
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-235.519</b>	<b>-1.153</b>
1	Skat af årets resultat	0	166
	<b>Årets resultat</b>	<b>-235.519</b>	<b>-987</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	-714.728	273
	Årets resultat	-235.519	-987
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>-950.247</b>	<b>-715</b>
	Overført resultat ultimo	-950.247	-715
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-950.247</b>	<b>-715</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	3.377.574	3.465
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.377.574</b>	<b>3.465</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.377.574</b>	<b>3.465</b>
	Andre tilgodehavender	4.000	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.381.574</b>	<b>3.469</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-950.247	-715
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-825.247</b>	<b>-590</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.666.537	2.906
	Kreditinstitutter	767.090	767
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.433.627</b>	<b>3.674</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	228.000	210
	Kreditinstitutter	521.644	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Anden gæld	11.550	63
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>773.194</b>	<b>385</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.206.821</b>	<b>4.059</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.381.574</b>	<b>3.469</b>
4	Usikkerheder om going concern		
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	0	-166	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>-166</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	-715	-590
Årets resultat	0	-236	-236
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-950</b>	<b>-825</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.822.000		2.000
<b>4 Usikkerheder om going concern</b>			
Selskabet pengeinstitut har skriftligt tilkendegivet, at de vil stille det fornødne kapitalberedskab til rådighed for selskabets drift frem til 31. december 2014, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.			
<b>5 Usikkerhed ved indregning og måling</b>			
Selskabet ejendom er i årsregnskabet indregnet til TDKK 3.378. Det er ledelsens opfattelse, at ejendommen henset til forrentningskrav, kvadratmeter pris mv., kan afhændes til denne pris. Ledelsen er opmærksom på, at ejendomsmarkedet fortsat er præget af finanskrisen, ligesom ejendommen i store dele af regnskabsåret ikke har været udlejet.			
<b>6 Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			

	2013	2012
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen med nom. DKK 4.441.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 1.750.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.377.574.