

Ejendomssocietetet af 1948 ApS
CVR-nr. 10052998

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2014

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.04.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomssocietetet af 1948 ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10052998

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2013 - 30.04.2014

Direktion

Jørgen Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 for Ejendomssocietetet af 1948 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2014

Direktion

Jørgen Witting

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomssocietetet af 1948 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomssocietetet af 1948 ApS for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014, 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. 30.04.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 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.

Odense, den 30.09.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og anses for at være tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret 2013/14 indgået bindende aftaler om salg af begge selskabets investeringsejendomme. Den ene ejendom er solgt med overtagelsesdag i regnskabsåret 2013/14 (1. november 2013), mens den anden ejendom er solgt med overtagelsesdag i regnskabsåret 2014/15 (1. juni 2014).

Værdiansættelsen af den ejendom, som er solgt med overtagelse i det kommende regnskabsår, sker til den aftalte salgssum med fradrag af handelsomkostninger.

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.

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 eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser".

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		380.311	193
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(230.754)	350
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>44.896</u>	<u>5</u>
Driftsresultat		194.453	548
Andre finansielle indtægter	1	5.319	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(205.095)</u>	<u>(195)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(5.323)	353
Skat af ordinært resultat	3	<u>158.571</u>	<u>(88)</u>
Årets resultat		<u>153.248</u>	<u>265</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	500
Overført resultat		<u>153.248</u>	<u>(235)</u>
		<u>153.248</u>	<u>265</u>

Balance pr. 30.04.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		3.469.246	7.300
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.469.246</u>	<u>7.300</u>
Anlægsaktiver		<u>3.469.246</u>	<u>7.300</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.002.500	0
Udskudt skat		9.702	0
Andre tilgodehavender		0	8
Tilgodehavende selskabsskat		0	5
Tilgodehavender		<u>1.012.202</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger		<u>312.560</u>	<u>541</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.324.762</u>	<u>554</u>
Aktiver		<u>4.794.008</u>	<u>7.854</u>

Balance pr. 30.04.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		2.292.619	2.140
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	500
Egenkapital		<u>2.492.619</u>	<u>2.840</u>
Udskudt skat		0	840
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>840</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.836
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>3.836</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.478.923	107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.020	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.156	0
Skyldig selskabsskat		685.701	16
Anden gæld		129.589	215
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.301.389</u>	<u>338</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.301.389</u>	<u>4.174</u>
Passiver		<u>4.794.008</u>	<u>7.854</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.139.371	500.000	2.839.371
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	153.248	0	153.248
Egenkapital ultimo	200.000	2.292.619	0	2.492.619

Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.500	0
Renteindtægter i øvrigt	2.819	0
	<u>5.319</u>	<u>0</u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.344	0
Renteomkostninger i øvrigt	151.700	195
Øvrige finansielle omkostninger	41.051	0
	<u>205.095</u>	<u>195</u>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	685.701	(5)
Ændring af udskudt skat	(827.477)	93
Effekt af ændrede skattesatser	(16.795)	0
	<u>(158.571)</u>	<u>88</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.222.122
Afgange		(2.879.475)
Kostpris ultimo		<u>1.342.647</u>
Opskrivninger primo		3.077.878
Årets opskrivninger		(230.754)
Tilbageførsel ved afgang		(720.525)
Opskrivninger ultimo		<u>2.126.599</u>
		<u>3.469.246</u>

Der er indgået bindende aftale om salg af selskabets investeringsejendom til overdragelse 1. juni 2014. Salgssummen med fradrag af handelsomkostninger udgør den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2014.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JEW nr. 1 ApS, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med indkomståret 2013 for indkomstskatter mv. og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.469 t.kr.