

R-576-13

Ejendomsselskabet Hovedvejen 244 ApS

CVR.nr. 30 90 84 49

Adresse: Strandborgvej 14 A, 8240 Risskov

Årsregnskab for året 01.01.2013 - 31.12.2013

6. Regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen den 4/5

2014

Torben Bedh Kristensen
dirigent

DanSam Revision

Registreret revisionsanpartsselskab
Kongsgårdsvej 20 · 8260 Viby J
Tlf. 44 25 78 00 · Fax 44 25 78 05
CVR nr. 2978 2687

På efterfølgende sider 1-14, følger årsregnskabet for Ejendomselskabet Hovedvejen 244 ApS for regnskabsåret 2013.

	Side
Revisionspåtegning	2-3
Ledelsens årsberetning	4
Ledelsens regnskabspåtegning	5
Regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance aktiver	10
Balance passiver	11
Noter	12 - 14

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hovedvejen 244 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hovedvejen 244 ApS, for regnskabsåret 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion.

Der tages forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom, der er indregnet i balancen.

Der findes ikke en vurdering af ejendommens salgsværdi foretaget af mægler, eller andre sikre holdepunkter for værdiansættelse af ejendommen.

Da betydelige dele af ejendommen ikke frembringer nogen indtægt, er det ej heller muligt at beregne ejendommens dagsværdi efter metoder som baserer sig på eventuelle afkastmodeller, med bestemte afkastkrav, eller lignende.

Der er indgået salgsaftaler vedr. ejendomme, hvor disse aftaler ikke er berigtiget af køber, og det er usikkert om aftalerne gennemføres.

Værdiansættelsen er derfor usikker.

Afkræftende Konklusion

Som følge af betydeligheden af det forhold der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion giver årsregnskabet ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. den 31.12.13, samt af resultatet af selskabets aktiviteter, for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, i overensstemmelse med årsregnskabsloven..

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

Kapitaltab.

Uden det har påvirket vores konklusion skal oplyses, at selskabet er omfattet af selskabslovens § 119, vedrørende kapitaltab.

Supplerende oplysninger vedrørende:

Grundlag for Afkræftende Konklusion

Flere af de tilknyttede selskaber har indbyrdes tilgodehavender, hvor det er usikkert om validiteten er tilstede.

Indtjeningen i de tilknyttede virksomheder er ikke tilstrækkelig til at servicere gælden, og der er kapitaltab.

Der er indgået salgsaftaler vedr. ejendomme, hvor disse aftaler ikke er berigtiget af køber, og det er usikkert om aftalerne gennemføres.

Såfremt salgsaftalerne var gennemført ville alle mellemregninger være valide.

Der har gennem længere tid været forhandlinger mellem sælger advokat og køber, om berigtigelse af de indgåede købsaftaler

På tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der endnu ikke afklaring på om køber er i stand til at berigtige handelen.

Værdiansættelsen er derfor usikker.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets drift de kommende 12 måneder

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvor det fremgår, at det for indeværende er usikkert om der vil ske en gennemførelse af af indgåede ejendomshandler.

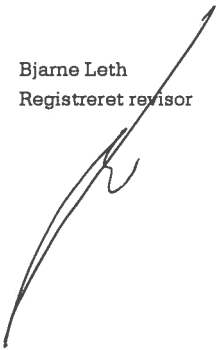
Det er ledelsens vurdering at en sådan gennemførelse vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Viby J, den 31 / 5 - 2014
DanSam Revision

Bjarne Leth
Registreret revisor



LEDELSENS ÅRSBERETNING**Beskrivelse af usædvanlige forhold der kan påvirke indregning og måling**

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af væsentlige vurderinger

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af væsentlige skøn

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af risikoforhold

Ledelsen henviser til note 1 hvor disse forhold indgående er omtalt.

Beskrivelse af selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er besiddelse og udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**Resultatet indeværende år**

Resultaterne dette og foregående år har udviklet sig således	-283.680	-204.261
--	----------	----------

Selskabets resultat har i det forløbne år svaret til forventningerne og må betegnes som utilfredsstillende.

Egenkapitalforhold

Den samlede kapital udgør, efter overførsel af årets resultat, og efter fradrag af selskabsskat og udbytte.

kr.	10.104	293.784
-----	--------	---------

Forsknings og udviklingsaktiviteter

Der er ingen forsknings eller udviklingsaktiviteter.

Vedr. ejerforhold

Vedrørende ejerforhold henvises til note 6.

Omtale af betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er, efter ledelsen skøn, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten, for året 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Fravalg af revision

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og der fremsættes forslag om at fravælge revision for det kommende år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den

31 15 2014

Direktør

Torben Bech Kristensen

Dirigentens oplysninger

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at fravælge revision for det kommende år. Selskabet opfylder betingelserne herfor

Århus, den

31 15 2014

Direktør

Torben Bech Kristensen

REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis, og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er i øvrigt aflagt efter regnskabsklasse B. Artsopdelt balance.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, fremgår selskabets omsætning ikke af årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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 risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Generelt om visning af talværdier

De medtagne talværdier under beskrivelse af regnskabspraksis indeholder to tal nemlig dette år til venstre samt sidste år til højre.

Nettoomsætning

Omsætning opgøres altid efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter fra ejendomme

Ledelsen udfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger i forbindelse med indtægtsindregning.

Indtægter fra ejendommene efter Årsregnskabsloven, indregnes som omsætning i takt med at perioden hvorved nettoomsætningen svarer til årets faktiske leje.

Bruttofortjeneste

21.511

52.510

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, fremgår selskabets omsætning ikke af årsregnskabet.

Andre driftsomkostninger

6.700

12.700

Indeholder andre driftsomkostninger til lokale, reparation og vedligeholdelse, forsikringspræmier, honorar til ekstern assistance, rengøringsassistance m.v.

Finansielle poster

Andre finansielle omkostninger

-290.505

-296.806

Finansielle indtægter og omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, beregnede renter, finansiell leasing samt tillæg og godtgørelser under A/C skatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tillige renter, provisioner for faste lånetilsagn, kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer, tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. I det omfang det forefindes medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, der ikke kan klassificeres som sikringsaftaler. Sikringsaftaler føres direkte på egenkapitalen.

REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**2013****2012****Selskabsskat****0****0****Betalt skat i året****0****0**

Selskabsskatten er et udtryk for skatten af årets resultat.

Selskabsskatten for indkomståret 2013 er beregnet med 25 %, incl. rentetillæg

Betalt skat i året er et udtryk for den i året betalte skat.

Materielle anlægsaktiver**Værdiansættelse af investeringsejendomme****5.778.455****5.778.455**

Dagsværdien udfindes med baggrund i ejendommens forventede afkast, og et forrentningskrav der er fastsat på basis af det generelle renteniveau, og individuelle forhold for den enkelte ejendom.

Vurderingen af ejendommen foretages som hovedregel af ledelsen.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Betydelige forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdiregulering er dagsværdien primo med tillæg af forbedringer.

Grunde måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Som følge af løbende regulering af værdiansættelsen til dagsværdi, foretages der ikke afskrivning på investerings-ejendommen.

Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme**0****5.000**

Reserven omfatter nettoopskrivning af investeringsejendomme med fradrag af den udskudte skat der kan henføres til opskrivningen.

Beboelsesejendomme afskrives ikke da det er ledelsens opfattelse at der ikke sker nogen forringelse heraf. Ejendomme testes ultimo for dagsværdi, og op eller nedskrives til geninvindingsværdien hvis denne afviger fra den regnskabsmæssige værdi.

Produktionsanlæg**73.295****73.295**

Produktionsanlæg og maskiner indregnes til kostpris, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter købspris og direkte tilknyttede omkostninger, herunder omkostninger til klargøring og levering. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris, reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, og fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, og udgør i øvrigt:

Produktionsanlæg og maskiner

5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-7 år

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug, og første år medtages afskrivning i brugsperioden i måneder.

Nyanskaffelser, med en kostpris på under 12.300, omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede, og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles på samme måde som ejede aktiver.

REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)
2013
2012
Tilgodehavender
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
130.250
130.250

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af eventuelle hensættelser til imødegåelse af tab, der opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender. Det skønnes, at de foretagne nedskrivninger er tilstrækkelige til dækning af tab. Den økonomiske usikkerhed, der knytter sig til nedskrivning til imødegåelse af tab på dubiose tilgodehavender, anses for at være begrænset.

Udskudt skat
180.000
595.984

Måles efter den balanceorienterede gældsmetode, af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 anvendes en skattesats på 25 %.

Den beregnede skat er således et udtryk for den skat, der vil falde til betaling ved realisation af aktiverne til den regnskabsmæssige værdi, samt visse forpligtelser, og opgøres på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter
1.040.000
1.040.000

Måles til kostprisen på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordelses herved over lånets løbetid, ved brug af den beregnede effektive rente på overtagelsestidspunktet. Selskabets realkreditlån er på balancedagen målt til amortiseret kostpris.

Gæld til kreditinstitutter
3.130.576
2.882.482

Gæld til kreditinstitutter og afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter svarer sædvanligvis til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder
963.128
958.674

Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser, samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Anden gæld
263.958
252.512

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser, samt for variable forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 01.01.2013 - 31.12.2013	2013	2012	Note
Bruttofortjeneste	21.511	52.510	
Personaleomkostninger	0	0	1
RESULTAT FØR AFSKRIVNING OG RENTER	21.511	52.510	
AFSKRIVNING			2
Driftsmidler og Inventar	-26.436	-26.715	
Ejendom	0	0	
Årets opskrivning ejendomme	0	0	
RESULTAT FØR RENTER	-4.925	25.795	
Finansielle indtægter	0	0	
Finansielle omkostninger	-290.505	-296.806	
ORDINÆRT RESULTAT	-295.430	-271.011	
Ekstraordinære poster	0	0	3
RESULTAT FØR SKAT	-295.430	-271.011	
Regulering skat tidligere år	0	0	
Regulering udskudt skat	11.750	66.750	
Skat af årets resultat	0	0	4
ÅRETS RESULTAT	-283.680	-204.261	
Der disponeres således:			
Afsat til udbytte	0	0	
Overført som resultat	-283.680	-204.261	
Disponeret i alt	-283.680	-204.261	

BALANCE

<u>AKTIVER</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>Note</u>
Ejendommen Hovedvejen 244	5.778.455	5.778.455	
Inventar / driftsmidler	73.295	99.731	
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.851.750	5.878.186	2
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	130.250	130.250	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse	0	0	
Andre tilgodehavender	15.000	15.000	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	
TILGODEHAVENDER I ALT	145.250	145.250	
Likvide beholdninger	0	0	
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	0	0	
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	145.250	145.250	
AKTIVER I ALT	5.997.000	6.023.436	

BALANCE

<u>PASSIVER</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>Note</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000	
Overkurs ved stiftelse	0	5.000	
Reserve for opskrivning af ejendomme	1.212.702	1.212.702	8
Overført resultat	-1.327.598	-1.048.918	7
EGENKAPITAL I ALT	10.104	293.784	6
Udskudt skat	584.234	595.984	
HENLÆGGELSER I ALT	584.234	595.984	
Realkreditinstitutter	1.040.000	1.040.000	
Kreditinstitutter	3.130.576	2.882.482	
Heraf kort del af lang gæld	0	0	
LANGFRISTET GÆLD I ALT	4.170.576	3.922.482	
Kort del af lang gæld	0	0	
Mølleregning, moderselskab	0	0	
Selskabsskat	0	0	4
Gæld til tilknyttede virksomheder	963.128	958.674	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.000	0	
Anden gæld	263.958	252.512	
Skyldig udbytte	0	0	
KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.232.086	1.211.186	
GÆLD I ALT	5.402.662	5.133.668	
PASSIVER I ALT	5.997.000	6.023.436	
I alt forfalder inden 5 år	1.232.086		
I alt forfalder efter 5 år. kr.	4.170.576		

NOTE 1 VIRKSOMHEDENS RISIKOFORHOLD NU OG I FREMTIDEN**Beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling****Væsentlige vurderinger****Indtægter fra ejendomme**

Ledelsen udfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger i forbindelse med indtægtsindregning.

Indtægter fra ejendommene efter Årsregnskabsloven, indregnes som omsætning i takt med at perioden hvorved nettoomsætningen svarer til årets faktiske leje.

Væsentlige skøn

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerheden knytter sig til måling af følgende aktiver.:

Ejendomme	<u>5.778.455</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>130.250</u>

Det er ledelsens opfattelse at der ikke er væsentlig usikkerhed ved indregning og måling af disse aktiver.

Risikoforhold**Ejendomme** **5.778.455**

Risikoen kan være at materielle anlægsaktiver ikke kan afhændes til den forventede aktuelle dagsværdi hvilket vil få indflydelse på resultatet, og egenkapitalen. Grundet den typiske lange investeringshorisont ved investeringsejendomme, der stor usikkerhed og dermed risiko forbundet med, hvilken pris der kan opnåes ved en eventuel efterfølgende afhændelse af de pågældende ejendomme. Det er dog ledelsens opfattelse at der er foretaget nødvendig nedskrivninger, og at aktivet er medtaget til den nuværende aktuelle dagsværdi.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder **130.250**

Risikoen kan være at tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ikke kan indfries, og de tilknyttede ikke kan foretage indbetaling af de skyldige beløb, hvilket vil få indflydelse på resultatet og egenkapitalen.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisiko er risikoen for, at selskabet ikke er i stand til løbende at opfylde sine forpligtelser som følge af manglende evne til at realisere aktiver eller opnå tilstrækkelig finansiering.

Selskabet sikrer, og arbejder målrettet på at der opretholdes en stærk likviditet, således at de finansielle forpligtelser løbende kan opfyldes under både normale forhold og under særlig belastning. Selskabet har til opgave at sikre, at der altid eksisterer et betydeligt likviditetsberedskab ved en kombination af likviditetsstyring, ikke-garanterede og garanterede kreditfaciliteter og andre gældsinstrumenter.

Kreditrisici **145.250**

Kreditrisici relateret til tilgodehavender opstår, når virksomheden foretager salg, som ikke er forudbetalt.

Det er selskabets politik at afdække betalingsusikkerheder i form af, bankgarantier, kreditforsikring, og lignende.

Modtaget sikkerhed indgår i vurderingen af en eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab. Selskabets kunders kreditværdighed undersøges i forbindelse med kontraktindgåelse, eller påbegyndelse af kundeforholdet. I de tilfælde hvor der ikke stilles betalingsikkerhed for den fulde ydelsessum inkl. moms, eller hvor kunden ikke har en betryggende credit-rating foretages en yderligere detaljeret gennemgang af kundens kreditværdighed.

Finansielle risiciDer er banklån på **3.130.576**Der er prioritetslån på **1.040.000**

Da den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil ændringer i renteniveauet kunne få indflydelse på resultatet og egenkapitalen.

Øvrige risici og generelle risici

Det er ledelsens opfattelse at der ud over almindeligt forekomne risici ikke er særlige risikoforhold der herudover bør omtales.

Virksomhedens situation det kommende år

Ledelsen har vurderet virksomhedens samlede situation for det kommende år. Ledelsen har vurderet de nuværende ordre, de kontraktlige aftaler der er indgået, samt den finansielle situation selskabet selskabet for tiden har.

Der er indgået handelsaftaler vedr. salg af ejendomme. Køber har endnu ikke været i stand til at berigtige handlerne, men jeg er overbevist om at handlerne nok skal blive berigtiget i den kommende periode.

Det er ledelsens overbevisning at virksomheden de næste 12 måneder, vil have gode muligheder for at øge indtjeningen og udvikle virksomheden

På dette grundlag aflægges årsregnskabet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

NOTE 2 ANLÆGSOVERSIGT	Ejendommen	
	Hovedvejen 244	Driftsmidler
Anskaffelsessum, primo	4.161.519	186.446
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.161.519</u>	<u>186.446</u>
Opskrivning, primo	1.616.936	0
Afskrivninger, primo	0	-86.715
Årets afgang	0	0
Årets afskrivning	0	-26.436
Afskrivninger, ultimo	<u>1.616.936</u>	<u>-113.151</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>5.778.455</u>	<u>73.295</u>
Afskrivnings %	2%	25%

NOTE 3 EKSTRAORDINÆRE POSTER	2013	2012
Ekstraordinære poster	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTE 4 SELSKABSSKAT		
Saldo primo	0	0
- Betalt i årets løb	0	0
- Modtaget skatteværdi underskud	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering af skat tidligere år	0	0
Selskabsskat dette år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

I årets løb er indbetalt a/c selskabsskat med

kr. 0

NOTE 5 UDSKUDT SKAT

Der er ikke beløbsmæssigt afsat udskudt skat, men beløbet kr.
 eller afrundet 180.000

720.883 er beregnet med 25 %

NOTE 6 EGENKAPITAL

Anpartskapital

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabets virksomhedskapital er opdelt i 125 anparter a 1.000 kr.

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af virksomhedskapitalen:

1 x Torben Holding ApS, Strandborgvej 14A, 8240 Risskov.

NOTE 7 OVERFØRT RESULTAT:

Overskud tidligere år	-1.048.918	-841.193
Overført opskrivningshænlæggelse	5.000	0
Overført årets resultat	-283.680	-204.261
Regulering til primo	0	-3.464
Heraf afsat til udbytte	0	0
Saldo ultimo	<u>-1.327.598</u>	<u>-1.048.918</u>

NOTE 8 RESERVE FOR OPSKRIVNING AF EJENDOM

Overførsel tidligere år	1.212.702	1.212.702
Overført / regulering dette år	0	0
Med fradrag af udskudt skat		0
Op og nedskrivning dette år	0	0
	<u>1.212.702</u>	<u>1.212.702</u>

NOTE 9 NÆRTSTÅENDE PARTER

Bestemmende indfyldelse:

1 x Torben Holding ApS, Strandborgvej 14A, 8240 Risskov.

Transaktioner:

Der har i indeværende rapportår ikke været transaktioner med nærtstående parter.

NOTE 10 SIKKERHEDER OG KAUTIONSFORPLIGTELSE**Andre sikkerheder**

Kaution afgivet af 1 x Torben Holding ApS uden limitering.