

# **Ejendomsselskabet Enggade 5 ApS**

**Enggade 3, 7100 Vejle**

(CVR-nr. 32472559)

## **Årsrapport for 2013**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. januar 2014

---

Kim Iburg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Enggade 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. januar 2014

**Direktion**

Kim Iburg

## Ejendomsselskabet Enggade 5 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Enggade 5 ApS Enggade 3 7100 Vejle
CVR-nr.	32472559
Stiftelsesdato	1. oktober 2009
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Kim Iburg
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 59.001, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 2.572.682, og en egenkapital på kr. 782.201.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Enggade 5 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>111.302</b>	<b>170.478</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>111.302</b>	<b>170.478</b>
Finansielle omkostninger	1	-32.526	-47.395
<b>Resultat før skat</b>		<b>78.776</b>	<b>123.083</b>
Skat af årets resultat	2	-19.775	-31.100
<b>Årets resultat</b>		<b>59.001</b>	<b>91.983</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		59.001	91.983
		<b>59.001</b>	<b>91.983</b>

## Balance 31. december

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.516.400	2.516.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.516.400</b>	<b>2.516.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.516.400</b>	<b>2.516.400</b>
Tilgodehavende selskabsskat		13.225	0
Udsudte skatteaktiver		2.500	2.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.725</b>	<b>2.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.557</b>	<b>82.690</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.282</b>	<b>85.190</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.572.682</b>	<b>2.601.590</b>

## Balance 31. december

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	657.201	598.199
<b>Egenkapital</b>		<b>782.201</b>	<b>723.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.124	1.844.806
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.767.124</b>	<b>1.844.806</b>
Selskabsskat		0	7.100
Anden gæld		23.357	26.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.357</b>	<b>33.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.790.481</b>	<b>1.878.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.572.682</b>	<b>2.601.590</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2013	2012	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	32.526	47.395	
	<u>32.526</u>	<u>47.395</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Beregnet selskabsskat	19.775	31.100	
	<u>19.775</u>	<u>31.100</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	598.200	506.216	
Årets tilgang	59.001	91.983	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>657.201</u>	<u>598.199</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>I alt</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.767.124	75.000	1.392.124
	<u>1.767.124</u>	<u>75.000</u>	<u>1.392.124</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.767, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 2.516.