



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ADMIRALENS GÅRD APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2014

Kaj Lykke Frederiksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS Styrbjørnsvænget 7 5000 Odense C
	E-mail: frank@frederiksen.mail.dk
	CVR-nr.: 29 53 83 79
	Stiftet: 17. maj 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaj Lykke Frederiksen Frank Lykke Frederiksen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

2013 har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for Ejendomsselskabet Admiralens Gård 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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. april 2014

Direktion

Kaj Lykke Frederiksen

Frank Lykke Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af grund og bygninger, idet vi ikke er forelagt tilstrækkeligt revisionsbevis for denne værdi.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af indskudskapitalen.

Desuden skal vi gøre opmærksom på usikkerhed forbundet med vurdering af selskabets indtjening og egenkapital, som følge af manglende afklaring af rentetilskrivning og tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Odense, den 10. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i, at eje og udleje lejlighederne i ejendommen Kurprinsens Kvarter i Solrød. Byggeriet var færdigbygget pr. 1. april 2008.

Oprindeligt var byggeriet af Kurprinsens Kvarter planlagt solgt som ejerlejligheder, men markedet for salg har udviklet sig særdeles vanskeligt, hvorfor ledelsen hurtigt valgte at forsøge sig med udlejning.

Udlejningen er gået fornuftigt, men på grund af mange og hyppige udskiftninger har den samlede udlejning over perioden ligget på 90-95 % af det mulige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling er de senere år blevet kraftigt forbedret og årets resultat på 708 tkr. er tilfredsstillende.

Gæld til tilknyttede selskaber, ejerkredsens holdingselskaber, udgør 15.561 tkr. Gælden forrentes med 2%. Der foreligger ingen aftale, om gældens fremtidige behandling.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens opfattelse, at der er en reel udsigt til, selskabets fortsatte drift, hvilket naturligvis er betinget af en forsvarlig udlejning samt et fortsat lavt renteniveau for realkreditlånet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til en skønnet markedsværdi baseret på de markedsmæssige lejeindtægter og forventet afkastkrav på ejendommen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.697.101	1.772.198
DRIFTSRESULTAT.....		1.697.101	1.772.198
Finansielle omkostninger.....		-988.617	-1.205.518
RESULTAT FØR SKAT.....		708.484	566.680
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		708.484	566.680
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		708.484	566.680
I ALT.....		708.484	566.680

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		53.500.000	53.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	53.500.000	53.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		53.500.000	53.500.000
Tilgodehavende hos lejere.....		30.479	91.887
Andre tilgodehavender.....		434.341	321.813
Tilgodehavender.....		464.820	413.700
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		464.820	413.700
AKTIVER.....		53.964.820	53.913.700
PASSIVER			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		-14.628.400	-15.336.884
EGENKAPITAL.....	2	-14.478.400	-15.186.884
Obligationslån.....		51.828.313	51.828.313
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	51.828.313	51.828.313
Gæld til pengeinstitutter.....		20	360.020
Gæld til tilknyttede selskaber.....		15.560.569	15.611.930
Gæld til realkreditinstitut.....		0	369.298
Anden gæld.....		1.054.318	931.023
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.614.907	17.272.271
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		68.443.220	69.100.584
PASSIVER.....		53.964.820	53.913.700
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	67.962.022
Kostpris 31. december 2013.....	67.962.022
Nedskrivninger 1. januar 2013.....	14.462.022
Nedskrivninger 31. december 2013.....	14.462.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	53.500.000

Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	150.000	-15.336.884	-15.186.884
Forslag til årets resultatdisponering.....		708.484	708.484
Egenkapital 31. december 2013.....	150.000	-14.628.400	-14.478.400

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313
	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 51.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 53.500.