



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**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2015

---

**Kaj Lykke Frederiksen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kaj Lykke Frederiksen Frank Lykke Frederiksen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2015 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2015

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 2014, 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, 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse at selskabet har tabt kapitalen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 2. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Käehne  
Senior Partner, 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling er de senere år blevet kraftigt forbedret og årets resultat på 971 tkr. er tilfredsstillende.

Gæld til tilknyttede selskaber, ejerkredsens holdingselskaber, udgør 15.561 tkr. Gælden forrentes ikke. 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 2014 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.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Grunde og bygninger, måles til en skønnet markedsværdi baseret på de markedsmæssige lejeindtægter og forventet afkastkrav på ejendommen. Værdiansættelsen udgør en nedskrivning i forhold til oprindelig kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.  
Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.171.711	1.697.101
DRIFTSRESULTAT.....		2.171.711	1.697.101
Finansielle omkostninger.....		-1.200.966	-988.617
RESULTAT FØR SKAT.....		970.745	708.484
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		970.745	708.484
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		970.745	708.484
I ALT.....		970.745	708.484

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		53.500.000	53.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	<b>53.500.000</b>	<b>53.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.500.000</b>	<b>53.500.000</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		3.853	30.479
Andre tilgodehavender.....		649.395	434.341
Tilgodehavender.....		<b>653.248</b>	<b>464.820</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>653.248</b>	<b>464.820</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>54.153.248</b>	<b>53.964.820</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		-13.657.655	-14.628.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>-13.507.655</b>	<b>-14.478.400</b>
Obligationslån.....		51.828.313	51.828.313
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	<b>51.828.313</b>	<b>51.828.313</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		20	20
Gæld til tilknyttede selskaber.....		14.741.930	15.560.569
Anden gæld.....		1.090.640	1.054.318
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>15.832.590</b>	<b>16.614.907</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>67.660.903</b>	<b>68.443.220</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>54.153.248</b>	<b>53.964.820</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....				67.962.022	
Kostpris 31. december 2014.....				<b>67.962.022</b>	
Nedskrivninger 1. januar 2013.....				14.462.022	
Nedskrivninger 31. december 2013.....				<b>14.462.022</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>				<b>53.500.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>2</b>
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....		150.000	-14.628.400	-14.478.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....			970.745	970.745	
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>		<b>150.000</b>	<b>-13.657.655</b>	<b>-13.507.655</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>3</b>
	1/1 2014	31/12 2014	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Obligationslån.....	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313	
	<b>51.828.313</b>	<b>51.828.313</b>	<b>0</b>	<b>51.828.313</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 51.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør tkr. 53.500.					