

Driftsselskabet af 1. januar 2001 ApS

CVR-nr. 25 80 79 79

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.14

Peter Henriksen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Driftsselskabet af 1. januar 2001 ApS
c/o Beierholm
Læsøvej 5A
9800 Hjørring
Telefon: 40 18 70 43
Hjemsted: Hjørring
CVR-nr.: 25 80 79 79

Direktion

Jens Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Driftsselskabet af 1. januar 2001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 5. maj 2014

Direktionen

Jens Pedersen

Til kapitalejeren i Driftsselskabet af 1. januar 2001 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Driftsselskabet af 1. januar 2001 ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets kreditfaciliteter samt værdiansættelse af grunde i Palm City.

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.

Hjørring, den 5. maj 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Henriksen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse og drift af investeringsejendom med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -410.831 mod DKK 48.292 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.151.924.

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der foreligger ikke noget tilsagn herom, men det forventes ikke, at selskabets pengeinstitut ophører med at støtte selskabet.

Der skal gøres opmærksom på, at der er usikkerhed tilknyttet værdiansættelsen af grundene i Palm City.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste	54.994	529.297
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-4.779	-36.234
Regulering af gæld til dagsværdi	-8.634	7.446
Resultat af primær drift	41.581	500.509
Andre finansielle omkostninger	-452.412	-452.217
Finansielle poster i alt	-452.412	-452.217
Resultat før skat	-410.831	48.292
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-410.831	48.292
 Forslag til resultatdisponering		
Øvrige reserver	-3.584	-27.176
Overført resultat	-407.247	75.468
I alt	-410.831	48.292

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.250.000	7.250.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	7.250.000	7.250.000
	Anlægsaktiver i alt	7.250.000	7.250.000
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.800.000	2.800.000
	Varebeholdninger i alt	2.800.000	2.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.257	16.218
	Tilgodehavender i alt	42.257	16.218
	Omsætningsaktiver i alt	2.842.257	2.816.218
	Aktiver i alt	10.092.257	10.066.218

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Øvrige reserver	1.067.246	1.070.830
	Overført resultat	-3.344.170	-2.936.923
3	Egenkapital i alt	-2.151.924	-1.741.093
	Gæld til realkreditinstitutter	5.477.681	5.595.902
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.854.444	4.854.295
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.332.125	10.450.197
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	126.559	125.174
	Gæld til kreditinstitutter	879.723	690.655
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	49.534	49.834
	Anden gæld	856.241	491.451
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.912.056	1.357.114
	Gældsforpligtelser i alt	12.244.181	11.807.311
	Passiver i alt	10.092.257	10.066.218
5	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger er nedskrevet til anslået handelsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der foreligger ikke noget tilsagn herom, men det forventes ikke, at selskabets pengeinstitut ophører med at støtte selskabet.

Usikkerhed om indregning og måling

Der skal gøres opmærksom på, at der er usikkerhed tilknyttet værdiansættelsen af grundene i Palm City.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	5.822.225
Tilgang i året	4.779
Kostpris pr. 31.12.13	5.827.004
Opskrivninger pr. 31.12.12	1.427.775
Opskrivninger i året	-4.779
Opskrivninger pr. 31.12.13	1.422.996
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	7.250.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.13 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,0%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	125.000	1.098.006	-3.012.391
Forslag til resultatdisponering	0	-27.176	75.468
Saldo pr. 31.12.12	125.000	1.070.830	-2.936.923

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	125.000	1.070.830	-2.936.923
Forslag til resultatdisponering	0	-3.584	-407.247
Saldo pr. 31.12.13	125.000	1.067.246	-3.344.170

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	126.559	4.602.397	5.604.240	5.721.076
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	4.854.444	4.854.295
I alt	126.559	4.602.397	10.458.684	10.575.371

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.604, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger samt varebeholdninger (grunde). Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.