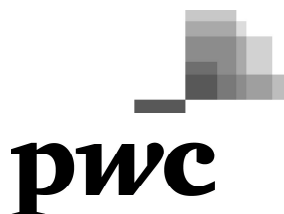

John Anderberg Ejendomme A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 13 56 62 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /5 2014

John Anderberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for John Anderberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 9. maj 2014

Direktion

John Anderberg

Bestyrelse

John Anderberg

Anne Helle

Maria Anderberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i John Anderberg Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John Anderberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Slagelse, den 9. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

John Anderberg Ejendomme A/S
Ved Gærdet 11
4270 Høng

CVR-nr.: 13 56 62 75
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kalundborg

Bestyrelse

John Anderberg
Anne Helle
Maria Anderberg

Direktion

John Anderberg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Beretning

Årsrapporten for John Anderberg Ejendomme A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom samt passiv kapitalanbringelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 1.285.963, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.209.488.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet har modtaget erklæring om økonomisk støtte for det kommende år fra moderselskabet John Anderberg Holding ApS.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		111.172	240.098
Personaleomkostninger	1	-300.996	-521.372
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-637.184	-164.748
Andre driftsomkostninger		-9.644	0
Resultat før finansielle poster		-836.652	-446.022
Finansielle indtægter		19.341	58.677
Finansielle omkostninger	2	-98.327	-91.058
Resultat før skat		-915.638	-478.403
Skat af årets resultat	3	-370.325	119.550
Årets resultat		-1.285.963	-358.853

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-1.285.963	-358.853
	-1.285.963	-358.853

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		25.000	98.344
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		325.000	878.910
Materielle anlægsaktiver	4	350.000	977.254
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	87.962
Finansielle anlægsaktiver		0	87.962
Anlægsaktiver		350.000	1.065.216
Andre tilgodehavender		4.050	4.050
Udskudt skatteaktiv		0	370.325
Tilgodehavender		4.050	374.375
Likvide beholdninger		131.508	135.828
Omsætningsaktiver		135.558	510.203
Aktiver		485.558	1.575.419

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.709.488	-423.525
Egenkapital	5	-1.209.488	76.475
Gæld til realkreditinstitutter		634.795	768.020
Langfristede gældsforpligtelser	6	634.795	768.020
Gæld til realkreditinstitutter	6	128.060	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.205	13.746
Gæld til tilknyttede virksomheder		813.664	477.441
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		54.166	58.441
Anden gæld		55.156	61.296
Kortfristede gældsforpligtelser		1.060.251	730.924
Gældsforpligtelser		1.695.046	1.498.944
Passiver		485.558	1.575.419
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	133.146	335.940
Pensioner	159.567	157.114
Andre omkostninger til social sikring	955	3.490
Andre personaleomkostninger	7.328	24.828
	300.996	521.372
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	37.204	21.783
Andre finansielle omkostninger	61.123	69.275
	98.327	91.058
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	370.325	-119.550
	370.325	-119.550

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	125.816	37.336	1.396.331
Tilgang i årets løb	0	0	38.800
Afgang i årets løb	0	0	-34.650
Kostpris 31. december	125.816	37.336	1.400.481
Ned- og afskrivninger 1. januar	27.472	37.336	517.421
Årets nedskrivninger	67.056	0	401.360
Årets afskrivninger	6.288	0	160.168
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	2.312
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-5.780
Ned- og afskrivninger 31. december	100.816	37.336	1.075.481
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.000	0	325.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-423.525	76.475
Årets resultat	0	-1.285.963	-1.285.963
Egenkapital 31. december	500.000	-1.709.488	-1.209.488

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	512.240	142.020
Mellem 1 og 5 år	122.555	626.000
Langfristet del	634.795	768.020
Inden for 1 år	128.060	120.000
	762.855	888.020

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Pant i værdipapir med en samlet regnskabsmæssig værdi på	0	87.962
--	---	--------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

John Anderberg Holding ApS, Ved Gærdet 11, 4270 Høng

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for John Anderberg Ejendomme A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.