

Friedberg Ejendomme ApS
CVR-nr. 33049366

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2014

Dirigent

Navn: Jan Abel Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Friedberg Ejendomme ApS
Kinch Allé 1
8723 Løsning

CVR-nr.: 33049366
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Jan Abel Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Friedberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 26.05.2014

Direktion

Jan Abel Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Friedberg Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Friedberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Aktiverne, der samlet er indregnet til 18.557 t.kr., er efter vores opfattelse værdiansat for højt. Selskabets ejendom indgår i balancen med en regnskabsmæssig værdi på 14,5 mio.kr. Som anført i note 1 er værdiansættelsen behæftet med stor usikkerhed. Selskabets tilgodehavende på 3,8 mio.kr. hos Friedberg Holding ApS er behæftet med væsentlig usikkerhed, idet Friedberg Holding ApS har en negativ egenkapital på 22,4 mio.kr. På baggrund heraf er både egenkapital og årets resultat overvurderet.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er der ikke givet tilsagn om likviditet til at gennemføre driften i 2014. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi har forgæves forsøgt at kontrollere ledelsens overholdelse af Selskabslovens §147. Manglende overholdelse heraf kan medføre ansvar for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 26.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan T. Toustrup
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i samt udlejning af fast ejendom og løsøre til erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 540 t.kr. mod et underskud på 828 t.kr. i 2012. Ledelsen forventer et overskud på driften i 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		887.600	746.294
Andre eksterne omkostninger		<u>(156.058)</u>	<u>(715.535)</u>
Bruttoresultat		731.542	30.759
 Af- og nedskrivninger	2	<u>(284.120)</u>	<u>(278.245)</u>
Driftsresultat		447.422	(247.486)
 Andre finansielle indtægter	3	144.490	45.707
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(229.622)</u>	<u>(736.224)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		362.290	(938.003)
 Skat af ordinært resultat	5	<u>177.914</u>	<u>109.900</u>
Årets resultat		<u>540.204</u>	<u>(828.103)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>540.204</u>	<u>(828.103)</u>
		<u>540.204</u>	<u>(828.103)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.521.362	14.598.314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>86.297</u>	<u>293.465</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>14.607.659</u>	<u>14.891.779</u>
 Anlægsaktiver		 <u>14.607.659</u>	 <u>14.891.779</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>3.782.856</u>	 <u>3.600.707</u>
Tilgodehavender		<u>3.782.856</u>	<u>3.600.707</u>
 Likvide beholdninger		 <u>166.682</u>	 <u>12.856</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.949.538</u>	 <u>3.613.563</u>
 Aktiver		 <u><u>18.557.197</u></u>	 <u><u>18.505.342</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		6.706.463	6.166.259
Egenkapital		6.786.463	6.246.259
Udskudt skat	7	1.968.907	2.146.821
Hensatte forpligtelser		1.968.907	2.146.821
Gæld til realkreditinstitutter		7.762.801	8.154.742
Anden gæld		1.157.194	1.157.195
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.919.995	9.311.937
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	376.000	375.000
Anden gæld		505.832	425.325
Kortfristede gældsforpligtelser		881.832	800.325
Gældsforpligtelser		9.801.827	10.112.262
Passiver		18.557.197	18.505.342
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	6.166.259	6.246.259
Årets resultat	0	540.204	540.204
Egenkapital ultimo	80.000	6.706.463	6.786.463

Noter

1. Going concern

Selskabet er en del af Friedberg Holding ApS koncernen.

Koncernen har haft et underskud på 310 t.kr. og Friedberg Holding ApS har en negativ egenkapital på 22,4 mio.kr.

Koncernens største aktiv er en ejendom, der har en bogført værdi på 14,5 mio.kr. Ejendommen vil blive forsøgt afhændet, men idet ejendomsmarkedet er usikkert, er det ikke muligt at vurdere salgsperiode og salgspris. I koncernen er der større mellemregninger mellem de enkelte selskaber, hvorfor selskaberne er afhængige af en samlet løsning, herunder salg af ejendommen.

Der er ikke tilsagn om likviditet til at gennemføre driften i 2014.

2. Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

2013 kr.	2012 kr.
284.120	278.245
284.120	278.245

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Renteindtægter i øvrigt

2013 kr.	2012 kr.
144.274	45.707
216	0
144.490	45.707

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

2013 kr.	2012 kr.
229.622	199.116
0	537.108
229.622	736.224

5. Skat af ordinært resultat

Ændring af udskudt skat

Regulering vedrørende tidligere år

2013 kr.	2012 kr.
(268.487)	(109.900)
90.573	0
(177.914)	(109.900)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.776.295	1.035.836
Kostpris ultimo	14.776.295	1.035.836
Af- og nedskrivninger primo	(177.981)	(742.371)
Årets afskrivninger	(76.952)	(207.168)
Af- og nedskrivninger ultimo	(254.933)	(949.539)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.521.362	86.297
	2013 kr.	2012 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.031.635	2.295.546
Fremførbare skattemæssige underskud	(9.380)	(85.532)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(53.348)	(63.193)
	1.968.907	2.146.821
	2013 kr.	2012 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	375.000	376.000
Anden gæld	0	0
	375.000	376.000
	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
	7.762.801	6.279.147
	1.157.194	1.157.194
	8.919.995	7.436.341

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Friedberg Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og anden langfristet gæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for selskabets egen bankgæld og moderselskabs bankgæld er selskabets likvider pantsat samt der er deponeret ejerpantebrev nom. 11.500 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte likvider og ejendomme udgør henholdsvis 167 t.kr. og 14.521 t.kr.