BRANDT
revision & rådgivning

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Frichsparken
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj
Tlf. 87 40 60 00
Fax 87 40 60 01
CVR nr. 25 49 21 45
www.BrandtRevision.dk

Admiralgården Frederikshavn ApS

CVR-nr. 27 22 88 44

Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2014.

Maibrit B. Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Admiralgården Frederikshavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 3. december 2014

Direktion

Erik Bredgaard Pedersen

Bestyrelse

Poul Holmgård | Erik Bredgaard Pedersen | Hanne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Admiralgården Frederikshavn ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Admiralgården Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi har ikke været i stand til at kontrollere og afstemme gæld til tidligere koncernforbundne selskaber som er opløst, samt tidligere selskabsdeltagere. Vi tager således forbehold for fuldstændigheden og værdiansættelsen af passivposten anden gæld.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets gældsforpligtelser ikke bliver aktualliserede. Det kan ikke med sikkerhed siges om gælden ikke vil komme til betaling. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. december 2014

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Admiralgården Frederikshavn ApS Øster Kringelvej 2C 8250 Egå	
	CVR-nr.:	27 22 88 44
	Stiftet:	27. juni 2003
	Hjemsted:	Århus
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Poul Holmgård Erik Bredgaard Pedersen Hanne Pedersen	
Direktion	Erik Bredgaard Pedersen	
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj	
Bankforbindelse	Vestjysk Bank	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har til formål at drive handel med fast ejendom, foretage udlejningsvirksomhed vedrørende samme samt administrationsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afhændet alle ejerlejligheder.

Selskabets ledelse har ingen planer om at lade selskabet likvidere, er det ledelsens vurdering, at selskabet kan aflægge årsrapporten under forudsætninger om going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Admiralgården Frederikshavn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra grunde og bygninger til videresalg, salgsværdi af solgte grunde og bygninger til videresalg med fradrag af grunde og bygningers kostpris samt omkostninger til opretholdelse af lejeindtægter herunder administrationsomkostninger.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger til videresalg

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger til videresalg
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2013/14	2012/13
	Bruttofortjeneste	**1.914.038**	**1.669.594**
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-1.147.000
	Driftsresultat	**1.914.038**	**522.594**
	Andre finansielle indtægter	106.703	168.280
2	Andre finansielle omkostninger	-2.540.806	-1.881.417
	Resultat før skat	**-520.065**	**-1.190.543**
	Årets resultat	**-520.065**	**-1.190.543**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-520.065	-1.190.543
	Disponeret i alt	**-520.065**	**-1.190.543**

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	1.891.750
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	1.891.750
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**1.891.750**
	Omsætningsaktiver		
	Grunde og bygninger til videresalg	0	53.500.000
	Varebeholdninger i alt	0	53.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	300.000	0
	Andre tilgodehavender	0	43.198
	Tilgodehavender i alt	300.000	43.198
	Likvide beholdninger	144.584	232.917
	Omsætningsaktiver i alt	**444.584**	**53.776.115**
	Aktiver i alt	**444.584**	**55.667.865**

Balance 30. juni

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	-9.578.435	-9.058.370
	Egenkapital i alt	**-8.578.435**	**-8.058.370**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	35.458.907
	Deposita	0	1.736.594
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	37.195.501
	Gæld til pengeinstitutter	0	17.454.206
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	45.275
	Anden gæld	9.023.019	9.023.020
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.233
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.023.019	26.530.734
	Gældsforpligtelser i alt	**9.023.019**	**63.726.235**
	Passiver i alt	**444.584**	**55.667.865**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i indeværende regnskabsår afhændet hele beholdningen af lejligeheder. Der er derfor fremadrettet ikke længere indtægter fra udleje eller salg af lejligheder.

Selskabet på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke opnået aftaler om henstand for betalinger af anden gæld frem til 30.06.2015, men det er ledelsens vurdering at kreditor vil give henstand.

Selskabets ledelse har ingen planer om at lade selskabet likvidere, og så længe at ledelsen ikke tror, at selskabets gældsforpligtelser bliver aktualliserede, er det ledelsens vurdering, at selskabet kan aflægge årsrapporten under forudsætninger om going concern.

2. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	2.540.806	1.881.417
	2.540.806	**1.881.417**

	30/6 2014	30/6 2013

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	**1.000.000**

4. Overført resultat

Overført resultat primo	-9.058.370	-7.867.827
Årets overførte overskud eller underskud	-520.065	-1.190.543
	-9.578.435	**-9.058.370**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har et indestående på 300 t.kr. på klientkonto hos Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup, Aalborg. Beløbet henstår jfr. købsaftale til dækning af eventuelle forpligtelser over for tidligere lejere som køber måtte blive pålagt. I det omfang det deponerede beløb ikke er udbetalt til køber i sin helhed, frigives restbeløbet pr. 1/11 2016.