

Admiralgården Frederikshavn ApS

CVR-nr. 27 22 88 44

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2013.

Poul Holmgård
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 12. november 2013

Direktion

Erik Bredgaard Pedersen

Bestyrelse

Poul Holmgård

Erik Bredgaard Pedersen

Hanne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Admiralgården Frederikshavn ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Admiralgården Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 under konkurs samt tidligere selskabsdeltagere. Vi tager således forbehold for fuldstændigheden og værdiansættelsen af passivposten anden gæld.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med nuværende långivere. Disse forhandlinger er endt uden resultat. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. november 2013

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 ikke opnået finansieringstilsagn frem til 30.06.2014, men det er ledelsens vurdering, at selskabets primære kreditgiver ikke vil opsige den nuværende finansieringsaftale, da dette kan resultere i store tab for kreditgiver som følge af de faldende boligpriser.

Selskabet har problemer med at generere overskud på udlejningsaktiviteten som følge af stigende tomgangsleje og faldende huslejepriser.

Selskabet forsøger at sælge ejendommene i selskabet, men på grund af krisen på boligmarkedet er det svært at sælge ejendommene.

Selskabets ledelse har ingen planer om at lade selskabet likvidere, og så længe at ledelsen ikke tror, at selskabets primære kreditgiver vil opsige finansieringsaftalen, er det ledelsens vurdering, at selskabet kan aflægge årsrapporten under forudsætninger om going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt sine ejendomme.

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.

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 årsregnskabet 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.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 effektivere 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.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, 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

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	1.669.594	1.546.045
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-1.147.000	-29.654.470
Driftsresultat	522.594	-28.108.425
Andre finansielle indtægter	168.280	372.523
Andre finansielle omkostninger	-1.881.417	-2.032.217
Resultat før skat	-1.190.543	-29.768.119
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.190.543	-29.768.119
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.190.543	-29.768.119
Disponeret i alt	-1.190.543	-29.768.119

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.891.750	1.891.750
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.891.750	1.891.750
Anlægsaktiver i alt	1.891.750	1.891.750
Omsætningsaktiver		
Grunde og bygninger til videresalg	53.500.000	54.647.000
Varebeholdninger i alt	53.500.000	54.647.000
Andre tilgodehavender	43.198	62.609
Tilgodehavender i alt	43.198	62.609
Likvide beholdninger	232.917	236.815
Omsætningsaktiver i alt	53.776.115	54.946.424
Aktiver i alt	55.667.865	56.838.174

Balance 30. juni
Passiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Overført resultat	-9.058.370	-7.867.827
Egenkapital i alt	-8.058.370	-6.867.827
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	35.458.907	35.392.742
Deposita	1.736.594	1.552.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.195.501	36.945.033
Gæld til pengeinstitutter	17.454.206	17.623.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.275	0
Anden gæld	9.023.020	9.129.437
Periodeafgrænsningsposter	8.233	7.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.530.734	26.760.968
Gældsforpligtelser i alt	63.726.235	63.706.001
Passiver i alt	55.667.865	56.838.174

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke opnået finansieringstilsagn frem til 30.06.2014, men det er ledelsens vurdering at selskabets primære kreditgiver ikke vil opsige den nuværende finansieringsaftale, da dette kan resultere i store tab for kreditgiver som følge af de faldende boligpriser.

Selskabet har problemer med at generere overskud på udlejningsaktiviteten som følge af stigende tomgangsleje og faldende huslejepriser.

Selskabet forsøger at sælge ejendommene i selskabet, men på grund af krisen på boligmarkedet er det svært at sælge ejendommene.

Selskabets ledelse har ingen planer om at lade selskabet likvidere, og så længe at ledelsen ikke tror, at selskabets primære kreditgiver vil opsige finansieringsaftalen, er det ledelsens vurdering, at selskabet kan aflægge årsrapporten under forudsætninger om going concern.

	30/6 2013	30/6 2012
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	500.000
	1.000.000	1.000.000
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission primo	0	19.662.120
Årets overkurs ved emission	0	5.348.000
Overført til overført resultat	0	-25.010.120
	0	0
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-7.867.827	-3.109.828
Årets overførte overskud eller underskud	-1.190.543	-29.768.119
Overført fra overkurs ved emission	0	25.010.120
	-9.058.370	-7.867.827

Noter

			<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>35.458.907</u>	<u>35.458.907</u>	<u>35.392.742</u>
	<u>0</u>	<u>35.458.907</u>	<u>35.458.907</u>	<u>35.392.742</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.459 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 35.625 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 32.435 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 17.454 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 43.000 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 32.435 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 43 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 32.435 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen