

ERHVERVS-
STYRELSEN

ApS AF 04.10.2014

CVR nummer 25 17 33 92

Årsrapport 2013/2014

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9/12 2014



Per Olsen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**


INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2013/2014	12
Balance	13
Noter til årsrapporten 2013/2014	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS AF 04.10.2014 Bredegade 14 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 25 17 33 92 Hjemsted: Slagelse Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Olsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Korsgade 4 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse
Ejerforhold	Vesterbjerggård Holding ApS, Blæsingevej 21 Havrebjerg, 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/2014 for **ApS AF 04.10.2014**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 5. december 2014

Direktion



Per Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i ApS AF 04.10.2014

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS AF 04.10.2014 for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets drift har resulteret i tab, hvorved selskabskapitalen er tabt. Der kan herved bestå usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Som beskrevet i ledelsesberetningen stiller selskabets moderselskab den nødvendige kapital til rådighed i forhold til de kreditorer, der indgår i selskabets balance på statusdagen, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

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 5. december 2014

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og drift af udlejningsejendomme samt investering i en andel af en vindmølle.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt to af sine investeringsejendomme. Selskabet har desuden afhændet sine kapitalandele i vindmøllevirksomheden. Fortjenesten ved salget af investeringsejendomme og vindmølleandele, inklusive værdiregulering af gæld udgør t.kr. 517. Herudover er selskabets drift i regnskabsåret påvirket negativt af nedskrivning på investeringsejendomme i behold på t.kr. - 200.

Årets resultat blev et underskud på t.kr. -289, hvilket anses for utilfredsstillende.

På balancedagen har selskabet tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Moderselskabet understøtter selskabet økonomisk i forhold til de kreditorer, der indgår i selskabets balance på statusdagen. På grundlag heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet råder over tilstrækkelig kapital til selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Herudover er der ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen for udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs - indregnes direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2013 TIL 30. JUNI 2014

	2013/14	2012/13
Lejeindtægter af investeringsejendomme	710.577	1.425.062
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-333.462	-445.019
Andre eksterne omkostninger	-191.546	-146.650
Bruttoresultat	185.569	833.393
2 Værdiregulering af investeringsejendomme m.v.	33.587	1.325.981
Resultat før finansielle poster	219.156	2.159.374
3 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	237.068	-66.468
Finansielle indtægter	92.837	254.861
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-107.625	-102.011
Andre finansielle omkostninger	-729.977	-879.610
Ordinært resultat før skat	-288.541	1.366.146
4 Skat af årets resultat	0	-714.485
ÅRETS RESULTAT	-288.541	651.661
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	-288.541	651.661
DISPONERET I ALT	-288.541	651.661

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
AKTIVER

	2014	2013
5 Investeringsejendomme	1.200.000	21.660.000
Materielle anlægsaktiver	1.200.000	21.660.000
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	609.047
Finansielle anlægsaktiver	0	609.047
ANLÆGSAKTIVER	1.200.000	22.269.047
Andre tilgodehavender	9.828	162.367
Periodeafgrænsningsposter	0	19.888
Tilgodehavender	9.828	182.255
Likvide beholdninger	61.999	4.290
OMSÆTNINGSAKTIVER	71.827	186.545
AKTIVER	1.271.827	22.455.592

BALANCE PR. 30. JUNI 2014
PASSIVER

	2014	2013
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-2.108.854	-1.820.313
7 EGENKAPITAL	-1.983.854	-1.695.313
Prioritetsgæld	1.162.098	17.328.280
8 Langfristede gældsforpligtelser	1.162.098	17.328.280
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	35.138	446.071
Gæld til pengeinstitutter	14.388	1.256.480
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.025	448.492
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.747.608	2.664.758
Anden gæld	285.424	2.006.824
Kortfristede gældsforpligtelser	2.093.583	6.822.625
GÆLD	3.255.681	24.150.905
PASSIVER	1.271.827	22.455.592
9 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Som følge af selskabets tabsgivende drift har selskabet på balancedagen tabt hele anparts-kapitalen. Der kan herved bestå usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften i kommende regnskabsår. Selskabets moderselskab understøtter selskabet økonomisk i forhold til de kreditorer som indgår i selskabets balance på statustidspunktet. Det bedømmes derved, at selskabet råder over den fornødne kapital og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	2013/14	2012/13
2 Værdiregulering af investeringsejendomme m.v.		
Værdiregulering af investeringsejendomme, afkastrelateret	200.000	-1.160.000
Tab ved salg af investeringsejendomme	87.105	0
Værdiregulering af prioritetsgæld, renterelateret	-320.692	-165.981
	<u>-33.587</u>	<u>-1.325.981</u>

3 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Andel i resultat, Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	5.214	5.192
Andel i resultat, Komplementaranpartsselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11	0	2.296
Refusion af renter og kursregulering Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	0	-73.956
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	231.854	0
	<u>237.068</u>	<u>-66.468</u>

NOTER

	2013/14	2012/13
4 Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	714.485
	<u>0</u>	<u>714.485</u>

Årets resultat udløser ikke selskabsskat. Udskudt skat på balancedagen er et skatteaktiv, der henføres til skatteværdien af fremførselsberettigede underskud. Henset til den usikkerhed der knytter sig til udnyttelse af disse underskud, er skatteaktiverne ikke optaget til nogen værdi i årsregnskabet.

	Investerings- ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.040.416
Afgang	-20.172.895
	<u>867.521</u>
Kostpris ultimo	867.521
Opskrivninger, primo	995.684
Afgang	-663.205
	<u>332.479</u>
Opskrivninger 30. juni 2014	332.479
	<u>1.200.000</u>

Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 2.300.000.

NOTER

	2014	2013
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	4.441.824	3.932.320
Tilgang i årets løb	3.146.305	509.504
Afgang i årets løb	-7.588.129	0
Kostpris 30. juni 2014	0	4.441.824
Op- og nedskrivninger primo	-3.832.777	-3.839.538
Andel af årets resultat	5.214	7.488
Overført til finansielle omkostninger	-10.580	-727
Overført fra gældsforpligtelser	-951.980	0
Tilbageførte nedskrivninger	4.790.123	0
Op- og nedskrivninger 30. juni 2014	0	-3.832.777
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	0	609.047

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Andel af egenkapital	Andel af resultat
Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S, Roskilde	0%	0	5.214
Komplementaranpartsselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11, Roskilde	0%	0	0

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	-1.820.313	-288.541	-2.108.854
	<u>-1.695.313</u>	<u>-288.541</u>	<u>-1.983.854</u>

Anpartskapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de seneste 5 år ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen.

	Restgæld 30/6 2014	Dagsværdi 30/6 2014	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.197.236	1.197.236	35.138	993.982
	<u>1.197.236</u>	<u>1.197.236</u>	<u>35.138</u>	<u>993.982</u>

NOTER

9 Pantsætninger og forpligtelser

Prioritetsgæld kr. 1.197.236 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2014 kr. 1.200.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 14.388 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2014 på kr. 1.200.000.

Likvide beholdninger kr. 61.999 er deponeret til sikkerhed for opfyldelsen af aftale om salg af ejendomme.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Forpligtelsen udgør på balancedagen kr. 0.

Eventualforpligtelser

Køber af selskabets to investeringsejendomme har rettet et økonomisk krav mod selskabet på t.kr. 4.930. Kravet er fremsat med påstand om forholdsmæssigt nedslag i de erlagte købesummer for ejendommene som følge af mangler ved ejendommene og utilstrækkelige oplysninger i aftalegrundlaget. Selskabet har i det hele afvist det fremsatte krav under henvisning til at ejendommenes tilstand og aftalegrundlaget i sin helhed er i overensstemmelse med det aftalte.