

Brdr. Engberg Ejendomme ApS
CVR-nr. 28896743

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.03.2013.

Dirigent

Navn: Arne Peder Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Engberg Ejendomme ApS
Herningvej 2
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 28896743

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Klaus Engberg Nielsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Brdr. Engberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 07.03.2013

Direktion

Klaus Engberg Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Engberg Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Engberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt egenkapitalen og skal iagttage bestemmelserne i selskabslovens § 119 om kapitaltab.

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 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Nykøbing F., den 07.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Frikov
statsautoriseret revisor

Arne Peder Jensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet, der andrager et overskud på 7 t.kr., er som forventet af ledelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet ved egen indtjening kan reetablere egenkapitalen over en årrække.

De øvrige selskaber i koncernen er indstillet på at yde den nødvendige støtte i det omfang, det eventuelt er nødvendigt.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

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 aktive og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser 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 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 klarlægning 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

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 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.283.695	1.243
Af- og nedskrivninger		(162.067)	(162)
Driftsresultat		1.121.628	1.081
Andre finansielle omkostninger		(1.112.179)	(1.065)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.449	16
Skat af ordinært resultat	1	(2.362)	2
Årets resultat		7.087	18
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.087	18
		7.087	18

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		21.129.960	21.292
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.129.960</u>	<u>21.292</u>
Anlægsaktiver		<u>21.129.960</u>	<u>21.292</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		273.538	207
Andre tilgodehavender		3.104	3
Tilgodehavende selskabsskat		106.900	66
Tilgodehavender		<u>383.542</u>	<u>276</u>
Omsætningsaktiver		<u>383.542</u>	<u>276</u>
Aktiver		<u><u>21.513.502</u></u>	<u><u>21.568</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Overført overskud eller underskud		(353.155)	(360)
Egenkapital		(228.155)	(235)
Udskudt skat	4	360.110	251
Hensatte forpligtelser		360.110	251
Gæld til realkreditinstitutter		11.685.584	12.002
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.685.584	12.002
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	324.253	312
Bankgæld		5.628.345	5.621
Anden gæld		3.743.365	3.617
Kortfristede gældsforpligtelser		9.695.963	9.550
Gældsforpligtelser		21.381.547	21.552
Passiver		21.513.502	21.568
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(360.242)	(235.242)
Årets resultat	0	7.087	7.087
Egenkapital ultimo	125.000	(353.155)	(228.155)

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(106.900)	(66)
Ændring af udskudt skat	109.262	70
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(6)</u>
	<u>2.362</u>	<u>(2)</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>22.182.307</u>
Kostpris ultimo	<u>22.182.307</u>
Af- og nedskrivninger primo	(890.280)
Årets afskrivninger	<u>(162.067)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.052.347)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.129.960</u>

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	667.097	495
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(306.987)</u>	<u>(244)</u>
	<u>360.110</u>	<u>251</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>312</u>	<u>324.253</u>	<u>11.685.584</u>
	<u>312</u>	<u>324.253</u>	<u>11.685.584</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets samt Brdr. Engberg Biler A/S's bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. med pant i matr. nr. 12 BA, Vestensborg, Nykøbing F. jorder.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.129.960 kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Brdr. Engberg Biler A/S's samt Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS's mellemværende med Jyske Bank.