

**Brdr. Engberg Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 28896743**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2014

**Dirigent**

---

Navn: Klaus Engberg Nielsen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></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**

Brdr. Engberg Ejendomme ApS  
Herningvej 2  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 28896743

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Brdr. Engberg 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.

Nykøbing F., den 28.02.2014

## Direktion

Klaus Engberg Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Brdr. Engberg Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brdr. Engberg 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 28.02.2014

### 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 89 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 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:

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 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.311.973</b>	<b>1.284</b>
Af- og nedskrivninger		(162.067)	(162)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.149.906</b>	<b>1.122</b>
Andre finansielle omkostninger		(1.115.537)	(1.112)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>34.369</b>	<b>10</b>
Skat af ordinært resultat	1	54.263	(2)
<b>Årets resultat</b>		<b>88.632</b>	<b>8</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		88.632	8
		<b>88.632</b>	<b>8</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		20.967.893	21.130
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>20.967.893</u>	<u>21.130</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>20.967.893</u>	 <u>21.130</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		380.438	274
Andre tilgodehavender		3.104	3
Tilgodehavende selskabsskat		155.082	107
<b>Tilgodehavender</b>		<u>538.624</u>	<u>384</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>538.624</u>	 <u>384</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>21.506.517</u>	 <u>21.514</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(264.523)</u>	<u>(353)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(139.523)</u></b>	<b><u>(228)</u></b>
Udskudt skat	4	<u>460.929</u>	<u>360</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>460.929</u></b>	<b><u>360</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.823.597</u>	<u>11.686</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>10.823.597</u></b>	<b><u>11.686</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	852.259	324
Bankgæld		5.588.362	5.628
Anden gæld		<u>3.920.893</u>	<u>3.744</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.361.514</u></b>	<b><u>9.696</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.185.111</u></b>	<b><u>21.382</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>21.506.517</u></b>	<b><u>21.514</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(353.155)	(228.155)
Årets resultat	0	88.632	88.632
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(264.523)</b>	<b>(139.523)</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(155.082)	(107)
Ændring af udskudt skat	163.673	109
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(62.854)</u>	<u>0</u>
	<u><b>(54.263)</b></u>	<u><b>2</b></u>

	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>22.182.325</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>22.182.325</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.052.365)
Årets afskrivninger	<u>(162.067)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(1.214.432)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>20.967.893</b></u>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	795.342	667
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(334.413)</u>	<u>(307)</u>
	<u><b>460.929</b></u>	<u><b>360</b></u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>324</u>	<u>852.259</u>	<u>10.823.597</u>	<u>6.792.223</u>
	<u><b>324</b></u>	<u><b>852.259</b></u>	<u><b>10.823.597</b></u>	<u><b>6.792.223</b></u>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. 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.