



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
Postboks 209
5700 Svendborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

E.E. Invest Svendborg A/S

Årsrapport 2012

CVR-nr. 10 26 59 83
440176 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for E.E. Invest Svendborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24. april 2013

Direktion:

Edith Espensen

Bestyrelse:

Edith Espensen
formand

Jørgen Espensen

Johanne Bay Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i E.E. Invest Svendborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E.E. Invest Svendborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Svendborg, den 24. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

E.E. Invest Svendborg A/S
Strandhuse 13
5700 Svendborg

Telefon: 62 21 22 25

CVR-nr.: 10 26 59 83

Stiftet: 14. juni 1986

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Edith Espensen (formand)
Jørgen Espensen
Johanne Bay Christensen

Direktion

Edith Espensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Edith Espensen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning og opførelse af fast ejendom, administration af faste ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 143 tkr. mod et overskud for 2011 på 49 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Fra statutidspunktet og frem til i dag er der efter vores overbevisning ikke indtrådt forhold, der vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Virksomhedens forventede udvikling

Bestyrelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende rimelige og forventer positiv indtjening i 2013.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.E. Invest Svendborg A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger måles efterfølgende til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives, såfremt det vurderes, at værdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer består af børsnoterede aktier og obligationer, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Værdipapirerne måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter periodiserede renter.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til lånets retsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		251.299	278.989
Personaleomkostninger	1	-27.908	-28.425
Afskrivninger	2	-164.500	-164.500
Resultat af ordinær primær drift		58.891	86.064
Finansielle indtægter		148.392	97.554
Finansielle omkostninger		-15.928	-116.919
Resultat før skat		191.355	66.699
Skat af årets resultat	3	-47.894	-18.094
Årets resultat		143.461	48.605
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		48.300	48.300
Overført resultat		95.161	305
		143.461	48.605

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		<u>3.308.834</u>	<u>3.473.334</u>
		<u>3.308.834</u>	<u>3.473.334</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer		<u>811.817</u>	<u>809.986</u>
		<u>811.817</u>	<u>809.986</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.120.651</u>	<u>4.283.320</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		0	1.299
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.017</u>	<u>4.261</u>
		<u>2.017</u>	<u>5.560</u>
Likvide beholdninger		<u>1.213.984</u>	<u>1.080.714</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.216.001</u>	<u>1.086.274</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.336.652</u>	<u>5.369.594</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.976.599	1.976.599
Overført resultat		1.752.142	1.656.981
Foreslået udbytte		48.300	48.300
Egenkapital i alt		<u>4.277.041</u>	<u>4.181.880</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		<u>640.028</u>	<u>677.134</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>11.929</u>	<u>161.917</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	149.988	142.717
Selskabsskat		48.302	0
Anden gæld		<u>209.364</u>	<u>205.946</u>
		<u>407.654</u>	<u>348.663</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>419.583</u>	<u>510.580</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>5.336.652</u></u>	<u><u>5.369.594</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	<u>27.908</u>	<u>28.425</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	<u>164.500</u>	<u>164.500</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>47.894</u>	<u>18.094</u>
Specificeres således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	85.000	55.200
Årets regulering af udskudt skat	<u>-37.106</u>	<u>-37.106</u>
	<u>47.894</u>	<u>18.094</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012		<u>2.742.122</u>
Opskrivninger 1. januar 2012		<u>2.635.466</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012		1.904.254
Afskrivninger		<u>164.500</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2012		<u>2.068.754</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>3.308.834</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	1.976.599	1.656.981	48.300	4.181.880
Udloddet udbytte	0	0	0	-48.300	-48.300
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	95.161	48.300	143.461
Egenkapital 31. december 2012	500.000	1.976.599	1.752.142	48.300	4.277.041

	2012	2011
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 5 stk á nom. 10.000 kr.	50.000	50.000
B-aktier, 45 stk á nom. 10.000 kr.	450.000	450.000
	500.000	500.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel
Realkreditinstitut	304.634	161.917	149.988	11.929

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 162 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 3.309 tkr.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Edith Espensen, Strandhuse 13, 5700 Svendborg