
Ejendomsselskabet Engtoften ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 29 83 85 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/5 2014

Michael Gregersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Engtoften ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2014

Direktion

Advokat Michael Gregersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engtoften ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engtoften ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at Ejendomsselskabet Engtoften ApS i regnskabsåret 2013 ikke har haft den fornødne likviditet til at indfri sine forpligtelser i takt med disses forfald. Selskabet har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer selskabets likviditet. Det er således ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitalberedskabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse indstiller til, at generalforsamlingen træffer beslutning om reetablering af egenkapitalen gennem forbedret indtjening af den fortsatte drift, jf. omtale heraf i ledelsesberetningen.

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der, som følge af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Engtoften ApS
c/o Delacour Advokatfirma
Åboulevarden 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 83 85 85
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Advokat Michael Gregersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse, udlejning, udvikling og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Årets resultat og økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets bankforbindelse har overtaget hele selskabets bankengagement for at sikre, at den fornødne likviditet til selskabets drift og udvikling af selskabets ejendomsprojekter er til stede. Det er ledelsens forventning, at aftalen med banken sikrer selskabets fortsatte drift. Selskabet forventer derfor at reetablere kapitalen ved egen indtjening.

Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af usikkerheden på de finansielle markeder er der usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er realistisk.

Investeringsejendommene er indregnet med en bebyggelsesprocent på 60. Ændres værdiansættelsen med DKK 100 pr. byggeretskvaldratmeter, vil ejendommenes samlede værdi ændres med DKK 0,9 mio.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab		-252.967	488.585
Finansielle omkostninger		-16.654.768	-15.912.914
Resultat før skat		-16.907.735	-15.424.329
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-16.907.735	-15.424.329

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-16.907.735	-15.424.329
		-16.907.735	-15.424.329

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		27.800.000	27.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	27.800.000	27.800.000
Anlægsaktiver		27.800.000	27.800.000
Andre tilgodehavender		0	56.774
Tilgodehavender		0	56.774
Likvide beholdninger		558.305	483.433
Omsætningsaktiver		558.305	540.207
Aktiver		28.358.305	28.340.207
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-100.952.522	-84.044.787
Egenkapital	4	-100.827.522	-83.919.787
Anden gæld		226.351	226.351
Langfristede gældsforpligtelser		226.351	226.351
Kreditinstitutter		56.800.000	56.800.000
Anden gæld		72.159.476	55.233.643
Kortfristede gældsforpligtelser		128.959.476	112.033.643
Gældsforpligtelser		129.185.827	112.259.994
Passiver		28.358.305	28.340.207
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Selskabet har i regnskabsåret 2013 ikke har haft den fornødne likviditet til at indfri sine forpligtelser i takt med disses forfald. Selskabet har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer selskabets likviditet.

Der henvises til afsnittet om kapitalberedskab i ledelsesberetningen.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>61.360.557</u>
Kostpris 31. december	<u>61.360.557</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-33.560.557</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-33.560.557</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>27.800.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-84.044.787	-83.919.787
Årets resultat	0	-16.907.735	-16.907.735
Egenkapital 31. december	125.000	-100.952.522	-100.827.522

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-anparter	1	100.000
B-anparter	1	25.000
		125.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Selskabets anpartshavere har kautioneret for selskabets bankgæld til Jyske Bank.

Der er tinglyst ejerpantebreve for TDKK 122.419 i selskabets ejendomme til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engtoften ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejning af ejendommene, herunder omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.