

EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS

Årsrapport
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/11/2013

Torben Laursen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS
Bryggervej 28
8240 Risskov

CVR-nr: 26613647
Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013

Revisor REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Bryggervej 28
8240 Risskov
CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet Egelund ApS.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30/09/2013

Direktion

Gunner Hartvig Duelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET EGELUND ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der 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 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i note om oplysning om usikkerhed ved indregning og måling, hvori ledelsen redegør for fastsættelsen af dagsværdien på selskabets ejendomme.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen og selskabet er omfattet selskabsloven § 119.

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.

Risskov, 30/09/2013

Torben Laursen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, administrations- og investeringsvirksomheder.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommene er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommene.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er en væsentlig usikkerhed med hensyn til fastsættelse af dagsværdien for selskabets ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 264.270 som følge af værdiregulering på investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -889.925. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkelig kapital til at gennemføre den planlagte drift for det kommende regnskabsår. Der er således ydet ansvarligt lån fra anpartshavere t.kr. 1.038.

Udviklingen i selskabets 11. regnskabsår betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes 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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger for investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger til salg, administration m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme samt fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt gebyrer.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Dattervirksomheden er sambeskattet med modervirksomheden. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttoresultat		106.367	184.764
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-177.041	-643.965
Andre finansielle indtægter		122	118
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-68.680	-65.333
Andre finansielle omkostninger		-130.467	-201.210
Ordinært resultat før skat		-269.699	-725.626
Skat af årets resultat	1	5.429	60.314
Årets resultat		-264.270	-665.312
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		0	-482.974
Overført resultat		-264.270	-182.338
I alt		-264.270	-665.312

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		4.600.000	4.671.767
Materielle anlægsaktiver i alt		4.600.000	4.671.767
Anlægsaktiver i alt		4.600.000	4.671.767
Andre tilgodehavender		0	2.434
Periodeafgrænsningsposter		8.313	7.404
Tilgodehavender i alt		8.313	9.838
Likvide beholdninger		37.044	20.920
Omsætningsaktiver i alt		45.357	30.758
AKTIVER I ALT		4.645.357	4.702.525

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		-1.014.925	-750.655
Egenkapital i alt	3	-889.925	-625.655
Gæld til realkreditinstitutter		1.941.665	1.988.744
Ansvarlig lånekapital		1.037.886	997.584
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.979.551	2.986.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.396	7.127
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.459.185	2.240.875
Anden gæld		90.150	93.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.555.731	2.407.652
Gældsforpligtelser i alt		5.535.282	5.328.180
PASSIVER I ALT		4.645.357	4.702.525

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Skat vedrørende tilknyttede selskaber	-5.429	-5.654
Ændring af udskudt skat	0	-54.660
	<u>-5.429</u>	<u>-60.314</u>

2. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 250 stk. anparter á kr. 500 og er ikke opdelt i klasser.

3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-750.655	-625.655
Årets resultat	0	-264.270	-264.270
Egenkapital ultimo	125.000	-1.014.925	-889.925

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	1.037.886	0	1.037.886	1.037.886
Kreditinstitutter	1.941.665	67.500	1.874.165	1.528.912
	2.979.551	67.500	2.912.051	2.566.798

Ansvarlig lånekapital henstår afdragsfrie og er af kreditor uopsigeligt, så længe selskabet har simple kreditorer. Lånene kan dog opsiges til indfrielse med 6 måneders forudgående varsel, det være sig helt eller delvist til udgangen af et kalenderår, hvis selskabtes kreditorer sikres fyldestgørelse på anden vis.

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, administrations- og investeringsvirksomheder.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 264.270 som følge af værdiregulering på investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -889.925. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkelig kapital til at gennemføre den planlagte drift for det kommende regnskabsår. Der er således ydet ansvarligt lån fra anpartshavere t.kr. 1.038.

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommene er forsigtigt værdiansat ud fra ledelsens vurdering af ejendommene.

Det er ledelsens opfattelse, at der i dagens marked for handel med fast ejendom, er en væsentlig usikkerhed med hensyn til fastsættelse af dagsværdien for selskabets ejendomme.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GDH af 1/4 1989 A/S. Moderselskabet hæfter for det samlede skattetilsvær.

Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser m.v.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve nom. kr. 581.000 i ejendommen Brundbyvej 3, Samsø.

Selskabet har udstedt pantebreve nom kr. 1.525.000 i ejendommen Brundby Hovedgade 31, Samsø.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

GDH af 1/4 1989 A/S, c/o Revision Aarhus, Bryggervej 28, 8240 Risskov, Aarhus.

Claus Jensen, Samsø

Maria Stensig Kristensen, Samsø.