



Tlf: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

NYTOFTE EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2014**

Hans Henrik Christiansen

CVR-NR. 31 61 47 67

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nytofte Ejendomme ApS Værkstedsvej 5 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 31 61 47 67 Stiftet: 23. juli 2008 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Henrik Christiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	FS Finans Algade 16 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Nytofte Ejendomme 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20. marts 2014

Direktion

Hans Henrik Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nytofte Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nytofte Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til noten "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for forventningerne til kapitalforholdene, samt forvetningerne til og forudsætningerne for fortsat drift. Herunder at selskabet ikke har opnået endelig tilsagn fra pengeinstitut omkring kreditramme det kommende år, og de usikkerheder der er forbundet hermed. Ledelsen forventer dog at forudsætning for fortsat drift opfyldes og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetning, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved værdiansættelse af grunde og bygninger.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Kolding, den 20. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed og anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed, da den er helt afhængig af at der kan skabes positiv indtjening ved udvikling og/eller salg af selskabets aktiver til værdi over bogført værdi samt fortsat opretholdelse af kredit hos pengeinstitut, og at tilknyttede virksomhed fortsat er i stand til at finansiere selskabets drift herunder finansieringsomkostninger indtil indtjening eller salg af aktiver har fundet sted.

Med de væsentlige usikkerheder der er forbundet med ovennævnte forhold og forventninger til fremtiden, er det vurderet, at selskabet kan fortsætte driften og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet og målt til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet siden købet, er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen da den afhænger af ejendomsmarkedets udvikling. Det forventes at selskabet vil generere et tilfredsstillende afkast på udvikling og/eller salg af materielle anlægsaktiver.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nytofte Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af grunde og bygninger indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.846	11.404
Af- og nedskrivninger.....		0	-125.000
DRIFTSRESULTAT		6.846	-113.596
Finansielle omkostninger.....	1	-57.538	-54.411
RESULTAT FØR SKAT		-50.692	-168.007
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-50.692	-168.007
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-50.692	-168.007
I ALT		-50.692	-168.007

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		475.000	475.000
Materielle anlægsaktiver.....		475.000	475.000
ANLÆGSAKTIVER.....		475.000	475.000
Periodeafgrænsningsposter.....		2.534	0
Tilgodehavender.....		2.534	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.534	0
AKTIVER.....		477.534	475.000

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud.....		-597.848	-547.156
EGENKAPITAL.....	2	-472.848	-422.156
Banklån.....		0	700.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	0	700.000
Gæld til pengeinstitutter		712.722	12.299
Gæld til tilknyttede virksomheder		230.480	178.332
Anden gæld.....		7.180	6.525
Kortfristede gældsforpligtelser.....		950.382	197.156
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		950.382	897.156
PASSIVER.....		477.534	475.000
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.158	6.755	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	49.380	47.656	
	57.538	54.411	

Egenkapital 2

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-547.156	-422.156
Forslag til årets resultatdisponering.....		-50.692	-50.692
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	-597.848	-472.848

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser 3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	700.000	0	0	0
	700.000	0	0	0

Eventualposter mv. 4

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 700 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 475 tkr.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter, den samlede bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 3.144 tkr.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabets fortsatte drift er forbundet med væsentlig usikkerhed, da den er helt afhængig af at der kan skabes positiv indtjening ved udvikling og/eller salg af selskabets aktiver til værdi over bogført værdi samt fortsat opretholdelse af kredit hos pengeinstitut, og at tilknyttede virksomhed fortsat er i stand til at finansiere selskabets drift herunder finansieringsomkostninger indtil indtjening eller salg af aktiver har fundet sted.

Med de væsentlige usikkerheder der er forbundet med ovennævnte forhold og forventninger til fremtiden, er det ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften og aflægge derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**7**

Selskabets materielle anlægsaktiver er indregnet og målt til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet siden købet, er der efter ledelsens vurdering en væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen da den afhænger af ejendomsmarkedets udvikling. Det er dog ledelsens forventning at selskabet vil generere et tilfredsstillende afkast på udvikling og/eller salg af materielle anlægsaktiver.