

REVISIONS FIRMA ET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSVIRKSOMHED I/S

Erhvervsstyrelsen

EGEBO KERTEMINDE APS

CVR NR. 27 15 17 87

ÅRSRAPPORT FOR

1/10 2011 - 30/09 2012

Godkendt på generalforsamlingen

28/12 2012

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 27265715

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
PÅTEGNINGER	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
 LEDELSESBERETNINGER	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 ÅRSREGNSKAB 1. OKTOBER 2011 - 30. SEPTEMBER 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Specifikationer til årsrapporten	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Egebo Kerteminde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 21. november 2012

Direktion



Poul Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Egebo KertemindeApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Egebo Kerteminde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 afkræftende konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Forbehold****Grundlag for afkræftende konklusion**

Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendommen indregnet med 3,1 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Den beløbsmæssige effekt på resultat og egenkapital kan ikke opgøres pålideligt.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabs note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes og kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut, men resultatet af forhandlingerne er fortsat usikre. Som følge af usikkerheden omkring resultatet af forhandlingerne, er vi derfor ikke enig i ledelsens valg af, at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 21. november 2012

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED I/S



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**VIRKSOMHED**

Egebo Kerteminde ApS
c/o Poul Jørgensen
Egevænget 1
5300 Kerteminde

Regnskabsperiode:
1. oktober - 30. september

DIREKTION

Poul Jørgensen

REVISOR

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed I/S
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets aktiviteter omfatter køb og udlejning af ejendomme.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2011/12 udviser et underskud på kr. 24.558 og en egenkapital pr. 30. september 2012 på kr. 289.907.

FINANSIELLE RISICI

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed og at de kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse har ikke på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse modtaget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om de fremtidige kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse forventer, at der indgås en aftale med selskabets nuværende pengeinstitut, således at selskabet har den nødvendige likviditet til gennemførelse af det kommende års drift.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2012/13

Det er ledelsens forventning, at det kommende regnskabsår vil være overskudsgivende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Egebo Kerteminde ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt 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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen, der omfatter årets huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende langfristede gældsforpligtelser.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse mv.)

- Udvendig vedligeholdelse

- Administrationsudgifter

NETTORESULTAT

Markedsværdi = Nettoresultat / (afkastkrav)

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed i 2012 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Prioritetsgæld måles til dagsværdi svarende til kursværdien pr. balancedagen. Ændringen i dagsværdien føres over resultatopgørelsen under posten "kursregulering af prioritetsgæld".

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE 2011/12

<u>Spec.</u>	2011/12	2010/11
	Kr.	Kr.
2 BRUTTOFORTJENESTE	105.638	70.953
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.271
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	105.638	67.682
4 Afskrivninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	105.638	67.682
5 Finansielle indtægter	0	922
6 Finansielle omkostninger	-72.390	-68.500
RESULTAT FØR SKAT	33.248	104
7 Skat af årets resultat	-8.690	-26
ÅRETS RESULTAT	24.558	78
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført overskud	24.558	78
Disponeret i alt	24.558	78

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2012**AKTIVER**

<u>Spec.</u>	30/09 2012	30/09 2011
ANLÆGSAKTIVER:	Kr.	Kr.
8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	3.100.000	3.100.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.100.000	3.100.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER		
Andre tilgodehavender	0	26.356
Periodeafgrænsningsposter	4.505	4.315
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.505	30.671
LIKVIDE BEHOLDNINGER	12.273	21.429
AKTIVER I ALT	3.116.778	3.152.100

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2012**PASSIVER**

	30/09 2012	30/09 2011
	Kr.	Kr.
9 EGENKAPITAL	289.907	265.349
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
10 Udskudt skat	99.043	98.920
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
11 Gæld til realkreditinstitutter	2.536.841	2.563.285
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.536.841	2.563.285
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.514	5.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	146.905	209.246
Skyldig selskabsskat	8.567	0
Anden gæld	15.000	10.000
	190.986	224.546
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.826.871	2.886.751
PASSIVER I ALT	3.116.778	3.152.100

12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2011/12
	Kr.
Årets resultat	24.558
Regulering af skatter	8.690
Reguleringer af finansielle forpligtelser	7.660
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	<u>0</u>
	40.909
Ændring i tilgodehavender	26.166
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>5.000</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>72.075</u>
 PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:	
Anlægsaktiver:	
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>0</u>
 PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:	
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-18.890
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-62.341
Betalt udbytte	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>-81.231</u>
Samlet likviditetsvirkning	-9.156
Likviditet primo	<u>21.429</u>
LIKVIDITET ULTIMO	<u>12.273</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld opført under kortfristede gældsforpligtelser.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 FINANSIELLE RISICI:

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er til rådighed og at de kan udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets ledelse har ikke på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse modtaget tilsagn fra selskabets pengeinstitut om de fremtidige kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse forventer, at der indgås en aftale med selskabets nuværende pengeinstitut, således at selskabet har den nødvendige likviditet til gennemførelse af det kommende års drift.

2 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

3 PERSONALEOMKOSTNINGER:

Selskabet har i regnskabsåret 2011/12 ikke beskæftiget nogen medarbejdere.

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

	30/09 2012	30/09 2011
	Kr.	Kr.
4 AFSKRIVNINGER:		
Småanskaffelser	0	0
5 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	922
	0	922
6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.816	8.629
Andre finansielle omkostninger	62.574	59.871
	72.390	68.500

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

	30/09 2012	30/09 2011
	Kr.	Kr.
7 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	8.567	815
Årets regulering udskudt skat	123	-789
	<u>8.690</u>	<u>26</u>
8 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		Investerings- ejendom
Anskaffelsessum primo		2.656.558
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo		<u>2.656.558</u>
Opskrivninger/nedskrivninger primo		443.442
Opskrivninger/nedskrivninger i året		<u>0</u>
Værdiregulering ultimo		<u>443.442</u>
Afskrivninger primo		0
Afgang afskrivninger		0
Årets afskrivninger		<u>0</u>
Afskrivninger ultimo		<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>3.100.000</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**9 EGENKAPITAL:**

	Anparts- kapital	Netto- opskrivning	Overført resultat	I alt
Saldo primo	125.000	0	140.349	265.349
Fordeling af årets resultat	0	0	24.558	24.558
Foreslået udbytte til anpartshaverne	0	0	0	0
	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>164.907</u>	<u>289.907</u>

10 UDSKUDT SKAT:

Selskabets udskudte skatteforpligtelse vedrører dagsværdiregulering af investeringsejendomme med tilhørende gældsforpligtelser.

30/09 2012	30/09 2011
Kr.	Kr.

11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Prioritetsgæld	<u>2.557.355</u>	<u>2.563.285</u>
----------------------	------------------	------------------

Af den langfristede gæld forfalder kr. 20.514 inden for et år og kr. 2.443.457 efter 5 år.

12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 2.557.355 er der afgivet primært pant i selskabets ejendomme.

Selskabet har overfor Jyske Banks engagement med PJ Bolig ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende hos PJ Bolig ApS.

Selskabet har overfor Jyske Banks engagement med Sønderbo ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende hos Sønderbo ApS.

Selskabet har stillet kaution overfor Jyske Bank for engagement med PJ Bolig ApS.

Selskabet har stillet kaution overfor Jyske Bank for engagement med Sønderbo ApS.