

---

***Ejendomsselskabet  
Munkekroen ApS***  
**Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 15 14 08 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 12/6 2013

Svend Erik Søberg  
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 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Munkekroen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. juni 2013

## Direktion

Svend Erik Søberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Munkekroen ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Munkekroen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på årsrapportens note 1, hvor ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Usikkerheden henføres til, at der ikke er opnået skriftligt tilsagn om finansiering af driften af det løbende likviditetsunderskud. Ledelsen bedømmer, at tilsagnene vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

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

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi 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 grunde. Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i strid med selskabslovens § 210 stillet sikkerhed for selskabets direktør, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets direktør, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet forrentes med 9,45% i regnskabsåret 2012.

Selskabet har ikke indberettet og afregnet moms rettidigt, hvorfor selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

### 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. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Munkekroen ApS Danmarksvej 32 C 8660 Skanderborg  CVR-nr.: 15 14 08 87 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skanderborg
<b>Direktion</b>	Svend Erik Søberg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C Telefon 89 32 00 00 Telefax 89 32 00 10 <a href="http://www.pwc.dk">www.pwc.dk</a>
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Johnny Mæhlisen Nørre Allé 13 8362 Hørning
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Aarhus Afdeling Åboulevarden 67, Postboks 5007 8000 Aarhus C

## **Beretning**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Munkekroen ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabet beskæftiger sig primært med køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 7.252.254, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.750.804.

Selskabet har en projektgrund. Selskabets indtjening og likviditet vil være afhængig af mulighederne for at realisere yderligere planlagte projekter. Grundet den økonomiske udvikling kan der være usikkerhed forbundet med resultatdannelsen for det kommende år. Såfremt projekterne ikke kan realiseres, er der behov for tilførsel af likviditet til dækning af det løbende likviditetsunderskud i form af øgede kreditfaciliteter fra selskabets kreditinstitut.

### **Kapitalberedskabet**

I 2009 overtog koncernens bankforbindelse hele bankengagementet for at sikre, at den fornødne likviditet til koncernens drift og udvikling af koncernens ejendomsprojekter var til stede. Det er koncernens forventning, at aftalen med banken sikrer koncernens fortsatte drift. Selskabet forventer derfor at retablere kapitalen ved egen indtjening eller fremtidig tilførsel af kapital.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-33.036</b>	<b>-44.409</b>
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver		0	-4.529.250
Andre driftsomkostninger		0	-661.894
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.036</b>	<b>-5.235.553</b>
Finansielle indtægter	2	428.517	333.031
Finansielle omkostninger	3	-7.647.735	-484.693
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.252.254</b>	<b>-5.387.215</b>
Skat af årets resultat	4	0	910.180
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.252.254</b>	<b>-4.477.035</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-7.252.254	-4.477.035
		<b>-7.252.254</b>	<b>-4.477.035</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.011.942
Andre tilgodehavender		0	2.406
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	496.059	737.025
Periodeafgrænsningsposter		0	3.843
<b>Tilgodehavender</b>		<b>496.059</b>	<b>7.755.216</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>496.059</b>	<b>7.755.216</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.496.059</b>	<b>9.755.216</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-9.950.804	-2.698.550
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-9.750.804</b>	<b>-2.498.550</b>
Kreditinstitutter		12.129.056	12.121.660
Anden gæld		117.807	132.106
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>12.246.863</b>	<b>12.253.766</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.246.863</b>	<b>12.253.766</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.496.059</b>	<b>9.755.216</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har i 2009 indgået aftale med dets bankforbindelse om overtagelse af hele koncernens bankengagement.

Det er ledelsens vurdering, at der med denne aftale er opnået sikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale af ovenstående.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	358.744	333.031
Andre finansielle indtægter	69.773	0
	<u><b>428.517</b></u>	<u><b>333.031</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.647.113	22.385
Andre finansielle omkostninger	622	462.308
	<u><b>7.647.735</b></u>	<u><b>484.693</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-910.180
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-910.180</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	6.529.250
Kostpris 31. december	6.529.250
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.529.250
Ned- og afskrivninger 31. december	4.529.250
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.000.000</b>

## 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	496.059
Lån tilbagebetalt i året	0
Årets tilskrevne rente	69.773
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	9,45%

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-2.698.550	-2.498.550
Årets resultat	0	-7.252.254	-7.252.254
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>-9.950.804</b>	<b>-9.750.804</b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsrapporten

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Svend Erik Søberg og NYKAS Holding A/S koncernens gæld til Vestjysk Bank har selskabet håndpantset et ejerpantebrev på i alt TDKK 5.000 med sikkerhed i selskabets grunde og bygninger, der pr. 31. december 2012 har en bogført værdi på TDKK 2.000.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

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

NYKAS Holding A/S, CVR-nr. 30 82 46 95

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Munkekroen ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 koncernvirksomheder ejet af det ultimative danske moderselskab SES Skanderborg Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Hvis nettorealiseringsværdien er permanent lavere, nedskrives grunden til denne værdi

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og ejendomsskat.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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