
Ejendomsselskabet Munkekroen ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 15 14 08 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2014

Svend Erik Søberg
Dirigent



pwc

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. juni 2014

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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

Der har i strid med selskabslovens § 210 været ydet et lån til selskabets direktør, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt i regnskabsåret.

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 18. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 94.310, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.845.114.

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

Koncernen har i 2014 påbegyndt tinglysning af pant i de franske ejendomme for at sikre den fortsatte finansiering i koncernen. Der henvises til note 1 for en nærmere redegørelse af forholdet.

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		-111.924	-33.036
Finansielle indtægter	2	408.854	428.517
Finansielle omkostninger	3	<u>-391.240</u>	<u>-7.647.735</u>
Resultat før skat		-94.310	-7.252.254
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-94.310</u>	<u>-7.252.254</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-94.310</u>	<u>-7.252.254</u>
		<u>-94.310</u>	<u>-7.252.254</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		2.000.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	2.000.000	2.000.000
Anlægsaktiver		2.000.000	2.000.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	496.059
Tilgodehavender		0	496.059
Omsætningsaktiver		0	496.059
Aktiver		2.000.000	2.496.059

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-10.045.114	-9.950.804
Egenkapital	6	-9.845.114	-9.750.804
Kreditinstitutter		11.781.807	12.129.056
Anden gæld		63.307	117.807
Kortfristet gæld		11.845.114	12.246.863
Gældsforpligtelser		11.845.114	12.246.863
Passiver		2.000.000	2.496.059
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Koncernen har pr. 31. december 2013 en væsentlig negativ egenkapital, og koncernens fortsatte drift er derfor betinget af fortsat finansiering fra Vestjysk Bank. For at indgå en aftale om fortsat finansiering af koncernen har Vestjysk Bank stillet som betingelse, at de opnår pant i de franske ejendomme, hvorfor sikringsakten med tinglysning af pantet i Frankrig er påbegyndt.

Med forventning om at tinglysning af pantet i de franske ejendomme gennemføres, er det ledelsens vurdering, at Vestjysk Bank fortsætter engagementet og stiller den fornødne likviditet til rådighed til at sikre driften. Som følge heraf aflægges årsrapporterne i koncernen som going concern.

	2013 DKK	2012 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	391.240	358.744
Andre finansielle indtægter	17.614	69.773
	408.854	428.517

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	391.240	7.647.113
Andre finansielle omkostninger	0	622
	391.240	7.647.735

4 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
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.000.000

Noter til årsrapporten

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	0
Lån tilbagebetalt i året	531.287
Årets tilskrevne rente	17.614

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-9.950.804	-9.750.804
Årets resultat	0	-94.310	-94.310
Egenkapital 31. december	200.000	-10.045.114	-9.845.114

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.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for NYKAS Holding A/S koncernens gæld til Vestjysk Bank har selskabet håndpantset et ejerpandebrev på i alt TDKK 5.000 med sikkerhed i selskabets grunde og bygninger, der pr. 31. december 2013 har en bogført værdi på TDKK 2.000.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.

Noter til årsrapporten

8 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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

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.

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.