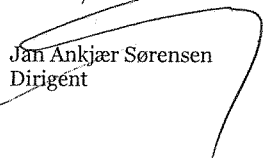

Elleby Ejendomsselskab A/S

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 29 21 67 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20/12 2012

Jan Ankjær Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Elleby Ejendomsselskab A/S.

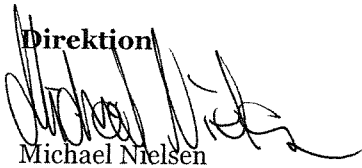
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

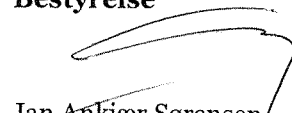
Skanderborg, den 20. december 2012

Direktion

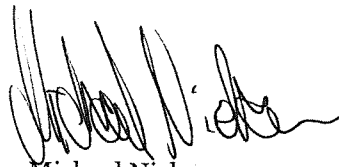


Michael Nielsen

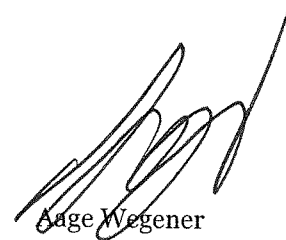
Bestyrelse



Jan Ankjær Sørensen
formand



Michael Nielsen



Søren Wegener

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Elleby Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Elleby Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets økonomiske situation. Ledelsen vurderer, at selskabets løbende finansiering er sikret, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

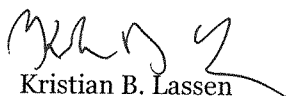
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 20. december 2012

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Elleby Ejendomsselskab A/S
Godthåbsvej 79
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 29 21 67 97
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Skanderborg

Bestyrelse

Jan Ankjær Sørensen, formand
Michael Nielsen
Aage Wegener

Direktion

Michael Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på DKK 59.390, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.423.019.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Kapitalberedskabet

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsafleggelsen et tab på renteswap på TDKK 2.054, som betyder, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at renteswappen på sigt har en neutral indvirkning på selskabet. Det vurderes ligeledes, at likviditetsberedskabet i selskabet er tilstrækkeligt til at sikre den nuværende og fremtidige drift frem til næste generalforsamling i 2013. Der henvises til note 1 i redegørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Bruttofortjeneste		792.678	754.534
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-185.993	-185.993
Resultat før finansielle poster		606.685	568.541
Finansielle indtægter		193	4.436
Finansielle omkostninger	2	-548.319	-530.713
Resultat før skat		58.559	42.264
Skat af årets resultat	3	-117.949	-128.762
Årets resultat		-59.390	-86.498

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-59.390	-86.498
	-59.390	-86.498

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		8.405.586	8.591.579
Materielle anlægsaktiver	4	8.405.586	8.591.579
Anlægsaktiver		8.405.586	8.591.579
Likvide beholdninger		101.070	98.153
Omsætningsaktiver		101.070	98.153
Aktiver		8.506.656	8.689.732

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.923.019	-1.553.703
Egenkapital	5	-1.423.019	-1.053.703
Hensættelse til udskudt skat		282.070	267.430
Hensatte forpligtelser		282.070	267.430
Kreditinstitutter		4.109.369	4.392.119
Langfristet gæld	6	4.109.369	4.392.119
Kreditinstitutter	6	3.000.362	2.986.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		235.892	210.157
Anden gæld		2.301.982	1.887.475
Kortfristet gæld		5.538.236	5.083.886
Gældsforpligtelser		9.647.605	9.476.005
Passiver		8.506.656	8.689.732
Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september 2012 TDKK -1.423. Dermed er selskabskapitalen tabt, og som følge heraf påhviler det i henhold til selskabsloven bestyrelsen at redegøre for selskabets økonomiske stilling, herunder om fornødent at stille forslag om foranstaltninger, der bør stræffes.

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen et tab på renteswap på TDKK 2.054. Det er ledelsens vurdering, at renteswappen på sigt vil have en neutral indvirkning på selskabet.

Som følge af effekten af renteswappen samt et væsentligt likviditetsbehov hos de øvrige selskaber i koncernen er det, for at selskabet kan fortsætte driften, nødvendigt, at koncernens bankforbindelse stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for koncernen.

Ledelsen har iværksat en række tiltag i koncernen til at sikre den fremadrettede drift, ligesom der har været afholdt møde med selskabets pengeinstitut der har tilsagn om at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed.

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.004	10.157
Andre finansielle omkostninger	535.255	520.556
Kursregulering udlandslån	1.060	0
	548.319	530.713
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	117.949	128.762
	117.949	128.762

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober	9.299.655
Kostpris 30. september	9.299.655
Ned- og afskrivninger 1. oktober	708.076
Årets afskrivninger	185.993
Ned- og afskrivninger 30. september	894.069
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.405.586

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	-1.553.703	-1.053.703
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-413.235	-413.235
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	103.309	103.309
Årets resultat	0	-59.390	-59.390
Egenkapital 30. september	500.000	-1.923.019	-1.423.019

6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.993.749	3.328.689
Mellem 1 og 5 år	1.115.620	1.063.430
Langfristet del	4.109.369	4.392.119
Inden for 1 år	3.000.362	2.986.254
	7.109.731	7.378.373

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pantebrev TDKK 5.653 og ejerpantebrev TDKK 2.847 hos henholdsvis realkreditinstitut og bankforbindelse:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.405.586	8.591.579
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moder- og dattervirksomhed, og der hæftes solidarisk med disse for den samlede selskabsskat.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Elleby Holding ApS, Gammel Skolevej 49, 8660 Skanderborg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Elleby Ejendomsselskab A/S for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, personaleomkostninger samt andre omkostninger til administration m.v.

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.

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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

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

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 gældsmetode 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.

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.

Regnskabspraksis

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

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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