
Elleby Ejendomsselskab
A/S
Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 29 21 67 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/11 2013

Jan Ankjær Sørensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

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 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. november 2013

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Jan Ankjær Sørensen
formand

Michael Nielsen

Aage 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 2012 - 30. september 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernens bankforbindelse stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed.

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 8. november 2013

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: 8. 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 2012/13 udviser et overskud på DKK 175.457, og selskabets balance pr. 30. september 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 889.154.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

Kapitalberedskabet

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen et urealiseret tab på renteswap på TDKK 1.564, 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 2014. Der henvises til redegørelsen i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		807.305	792.678
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-185.993	-185.993
Resultat før finansielle poster		621.312	606.685
Finansielle indtægter		11.495	193
Finansielle omkostninger		-561.989	-548.319
Resultat før skat		70.818	58.559
Skat af årets resultat	2	104.639	-117.949
Årets resultat		175.457	-59.390

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		175.457	-59.390
		175.457	-59.390

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		8.219.594	8.405.586
Materielle anlægsaktiver	3	8.219.594	8.405.586
Anlægsaktiver		8.219.594	8.405.586
Andre tilgodehavender		85.647	0
Tilgodehavender		85.647	0
Likvide beholdninger		0	101.070
Omsætningsaktiver		85.647	101.070
Aktiver		8.305.241	8.506.656

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.389.154	-1.923.019
Egenkapital	4	-889.154	-1.423.019
Hensættelse til udskudt skat		296.900	282.070
Hensatte forpligtelser		296.900	282.070
Kreditinstitutter		3.818.593	4.109.369
Langfristet gæld	5	3.818.593	4.109.369
Kreditinstitutter	5	3.004.817	3.000.362
Gæld til tilknyttede virksomheder		260.823	235.892
Anden gæld		1.813.262	2.301.982
Kortfristet gæld		5.078.902	5.538.236
Gældsforpligtelser		8.897.495	9.647.605
Passiver		8.305.241	8.506.656
Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige forhold vedrørende selskabets finansielle situation

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september 2013 TDKK -889. 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 træffes.

Selskabet har på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen et urealiseret tab på renteswap på TDKK 1.564. 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 afholdt møde med selskabets pengeinstitut der har afgivet tilsagn om at stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-104.639	117.949
	<u>-104.639</u>	<u>117.949</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	9.299.656
Kostpris 30. september	<u>9.299.656</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	894.069
Årets afskrivninger	<u>185.993</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.080.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>8.219.594</u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	500.000	-1.923.019	-1.423.019
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	477.877	477.877
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-119.469	-119.469
Årets resultat	<u>0</u>	<u>175.457</u>	<u>175.457</u>
Egenkapital 30. september	<u>500.000</u>	<u>-1.389.154</u>	<u>-889.154</u>

5 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:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.666.235	2.993.749
Mellem 1 og 5 år	<u>1.152.358</u>	<u>1.115.620</u>
Langfristet del	3.818.593	4.109.369
Inden for 1 år	<u>3.004.817</u>	<u>3.000.362</u>
	<u>6.823.410</u>	<u>7.109.731</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
6 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	8.219.594	8.405.586

Eventualforpligtelser

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

7 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 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 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

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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