

Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS
CVR-nr. 30595998

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.03.2013.

Dirigent

Navn: Arne Peder Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS
Herningvej 2
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 30595998

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Klaus Engberg Nielsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 07.03.2013

Direktion

Klaus Engberg Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Engberg Ejendomme Lolland ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 07.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Frikov
statsautoriseret revisor

Arne Peder Jensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der andrager 32 t.kr., er som forventet af ledelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mm.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		342.058	448
Af- og nedskrivninger		(54.065)	(54)
Driftsresultat		287.993	394
Andre finansielle indtægter		161	0
Andre finansielle omkostninger		(245.630)	(222)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		42.524	172
Skat af ordinært resultat	1	(10.631)	(43)
Årets resultat		31.893	129
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		31.893	129
		31.893	129

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.633.049	5.487
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.633.049</u>	<u>5.487</u>
Anlægsaktiver		<u>5.633.049</u>	<u>5.487</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.571	1
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.571</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.571</u>	<u>1</u>
Aktiver		<u><u>5.634.620</u></u>	<u><u>5.488</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	126.000	126
Overført overskud eller underskud		64.935	33
Egenkapital		<u>190.935</u>	<u>159</u>
Udskudt skat	4	24.757	14
Hensatte forpligtelser		<u>24.757</u>	<u>14</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.298.689	2.591
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.298.689</u>	<u>2.591</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	292.852	285
Bankgæld		456.189	775
Anden gæld		2.371.198	1.664
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.120.239</u>	<u>2.724</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.418.928</u>	<u>5.315</u>
Passiver		<u>5.634.620</u>	<u>5.488</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	33.042	159.042
Årets resultat	0	31.893	31.893
Egenkapital ultimo	126.000	64.935	190.935

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	10.631	43
	<u>10.631</u>	<u>43</u>
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.701.437
Tilgange		200.114
Kostpris ultimo		<u>5.901.551</u>
Af- og nedskrivninger primo		(214.437)
Årets afskrivninger		(54.065)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(268.502)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.633.049</u>

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår..

4. Udskudt skat

Der er afsat udskudte skatteforpligtelser af skattemæssigt underskud samt materielle anlægsaktiver.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	285	292.852	2.298.689	1.040.991
	285	292.852	2.298.689	1.040.991

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af ejendom **5.633.049**

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er pantsat ejerpantebrev nom. 3.000.000 kr. med pant i matr. nr. 73 TN, Maribo markjorder, Verner Larsensvej 1, 4930 Maribo.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Brdr. Engberg Biler A/S's samt for Brdr. Engberg Ejendomme ApS's mellemværende med Jyske Bank.