

AGNHOLT EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/05/2013

Tom Agnholt

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AGNHOLT EJENDOMME ApS Skovvænget 24 5792 Årslev Telefonnummer: 65993600 e-mailadresse: agnholt@mail.dk CVR-nr: 29794189 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danmark
Revisor	MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vejlevej 5 7000 Fredericia CVR-nr: 14119507

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Agnholt Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Der henvises endvidere til note 7.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sdr. Nærå, den 07/05/2013

Direktion

Tom Agnholt

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i AGNHOLT EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AGNHOLT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets anpartskapital er tabt. Vi skal endvidere fremhæve omtalen i note 7 "Væsentlige forhold i regnskabet", hvor selskabets økonomiske situation er omtalt.

Fredericia, 07/05/2013

M. Petersen
Statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agnholt Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT OM VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIPPER

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde sel-skabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles påli-deligt. 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 årsregn-skabet 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 regnskabsperioden.

....

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og ekster-ne omkostninger til posten ”bruttofortjeneste”, jf. årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, regulering af prioritetsgæld til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a´contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen (opskrivninger).

....

Balance

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. På ejendommene, der er udlejningsejendomme til beboelse, foretages der driftsøkonomiske afskrivninger ud fra en forventet levetid på 100 år. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessummer med fradrag af driftsøkonomiske afskriv-ninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler 5 år

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 12.300, udgiftsføres straks.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der efter gældende skattesats – 25% – vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser (prioritetsgæld m.v.) måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (rente- og valutaswaps), indregnes og måles i balancen til dagsværdi under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er indgået for at sikre dagsværdien af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes under egenkapitalen.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling efter fradrag af betalte a'contoskatter, indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

....

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.426.423	1.437.283
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-145.300	-145.300
Resultat af ordinær primær drift		1.281.123	1.291.983
Andre finansielle indtægter		27.137	38.041
Øvrige finansielle omkostninger		-1.258.111	-1.040.322
Ordinært resultat før skat		50.149	289.702
Ekstraordinært resultat før skat		50.149	289.702
Skat af årets resultat	2	53.115	578.092
Årets resultat		103.264	867.794
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		103.264	
I alt		103.264	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		30.753.653	30.898.953
Materielle anlægsaktiver i alt		30.753.653	30.898.953
Anlægsaktiver i alt		30.753.653	30.898.953
Udskudte skatteaktiver		802.986	752.279
Andre tilgodehavender		10.580	41.303
Tilgodehavender i alt		813.566	793.582
Likvide beholdninger		1.300	1.031
Omsætningsaktiver i alt		814.866	794.613
AKTIVER I ALT		31.568.519	31.693.566

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	3	125.000	125.000
Overført resultat		-1.827.057	-1.686.414
Egenkapital i alt	4	-1.702.057	-1.561.414
Hensættelse til udskudt skat		171.779	174.187
Hensatte forpligtelser i alt		171.779	174.187
Gæld til realkreditinstitutter		26.485.069	26.563.561
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	26.485.069	26.563.561
Gæld til realkreditinstitutter		279.310	272.127
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		509.560	564.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.322	16.227
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		20.149	25.149
Anden gæld	6	2.435.471	2.140.644
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.353.916	3.498.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.613.728	6.517.232
Gældsforpligtelser i alt		33.098.797	33.080.793
PASSIVER I ALT		31.568.519	31.693.566

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 t.kr.
Bygninger	145.300	145
	145.300	145

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktuel skat	-50.707	-17
Ændring af udskudt skat	-2.408	-2
Regulering vedrørende tidligere år	0	-559
	-53.115	-578

3. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-1.686.414	-1.561.414
Ændring af negativ markedsværdi af renteswap		-243.907	-243.907
Årets resultat		103.264	103.264
Egenkapital ultimo	125.000	-1.827.057	-1.702.057

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 25.313.898 efter 5 år.

6. Anden gæld

I anden gæld er indregnet den negative dagsværdi af beholdningerne af renteswap med løbetider indtil ultimo 2017.

7. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Væsentlige forhold i regnskabet

Årets resultat er positivt mens selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med kr. 1.702.057.

Der er de seneste år foretaget reduktion i omkostningerne, hvilket har positiv effekt på selskabets drift. Der forventes et overskud før selskabsskat i 2013 på niveau med 2012 med den naturlige usikkerhed, der er forbundet hermed.

Selskabsdeltager har frem til generalforsamlingen i 2014 givet tilsagn til at træde tilbage med sit tilgodehavende overfor selskabets øvrige kreditorer for op til kr. 3.000.000.

På ovennævnte grundlag finder ledelsen der forsvarligt at aflægge regnskabet som going-concern.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Rødegårdsvej 78:

Nykredit tinglyst pantebrev stort EUR 206.300

Nykredit tinglyst pantebrev stort EUR 545.000

Valdemarsgade 3:

Nykredit tinglyst pantebrev stort EUR 431.200

Nykredit tinglyst pantebrev stort EUR 241.900

Nyborgvej 98:

Nykredit tinglyst pantebrev stort DKK 1.440.000

Rødegårdsvej 76, Fengersvej 42 og Munkersvej 26:

Realkredit Danmark pantebrev stort EUR 1.770.800

Danske Bank, ejerpantebrev stort kr. 3.000.000

Selskabet har indgået renteswap aftale, hvor markedsværdien er negativ med kr. 1.730.775.

Under likvide beholdninger er der et bankindestående på kr. 1.032, som er deponeret som sikkerhed for pengeinstitut.