

AGNHOLT EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2014

Tom Agnholt

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AGNHOLT EJENDOMME ApS Skovvænget 24 5792 Årslev Telefonnummer: 65993600 e-mailadresse: agnholt@mail.dk CVR-nr: 29794189 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Vejlevej 5 7000 Fredericia CVR-nr: 14119507

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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. Nærrå, den 12/05/2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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, 12/05/2014

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 2013 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 selskabet, 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 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 årsregnskabet 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 eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 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 (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 anskaffelsessummen med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger.

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 salgsspris 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 vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

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 forpligtigelse, 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.455.561	1.426.423
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-145.300	-145.300
Resultat af ordinær primær drift		1.310.261	1.281.123
Andre finansielle indtægter		21.087	27.137
Øvrige finansielle omkostninger		-1.070.719	-1.258.111
Ordinært resultat før skat		260.629	50.149
Ekstraordinært resultat før skat		260.629	50.149
Skat af årets resultat	2	-226.396	53.115
Årets resultat		34.233	103.264
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		34.233	
I alt		34.233	

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		30.608.353	30.753.653
Materielle anlægsaktiver i alt		30.608.353	30.753.653
Anlægsaktiver i alt		30.608.353	30.753.653
Udskudte skatteaktiver		553.858	802.986
Andre tilgodehavender		39.075	10.580
Tilgodehavender i alt		592.933	813.566
Likvide beholdninger		1.032	1.300
Omsætningsaktiver i alt		593.965	814.866
AKTIVER I ALT		31.202.318	31.568.519

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overført resultat		-1.367.580	-1.827.057
Egenkapital i alt	4	-1.242.580	-1.702.057
Hensættelse til udskudt skat		149.047	171.779
Hensatte forpligtelser i alt		149.047	171.779
Gæld til realkreditinstitutter		26.323.889	26.485.069
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	26.323.889	26.485.069
Gæld til realkreditinstitutter		278.992	279.310
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		582.862	509.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.621	15.322
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.149	20.149
Anden gæld	6	1.960.142	2.435.471
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.104.196	3.353.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.971.962	6.613.728
Gældsforpligtelser i alt		32.295.851	33.098.797
PASSIVER I ALT		31.202.318	31.568.519

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 kr.
Bygninger	145.300	145.300
	145.300	145.300

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	173.603	-50.707
Ændring af udskudt skat	-22.732	-2.408
Regulering af skat p.g.a. ændret skattesats	75.525	0
	226.396	-53.115

3. Registreret kapital mv.

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	-1.827.057	-1.702.057
Ændring af negativ markedsværdi af renteswap		425.244	425.244
Årets resultat		34.233	34.233
Egenkapital ultimo	125.000	-1.367.580	-1.242.580

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 24.535.791 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 2013 er negativ med kr. 1.242.580.

Der er de seneste år foretaget reduktion i omkostningerne, hvilket har positiv effekt på selskabets drift. Der forventes et overskud før selskabsskat i 2014 på niveau med 2013 med den naturlige usikkerhed, der er forbundet hermed.

Selskabsdeltager har frem til generalforsamlingen i 2015 givet tilsagn til at træde tilbage med sit tilgodehavende overfor selskabets øvrige kreditorer for op til kr. 1.500.000.

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

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og forpligtelser

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 Munkerisvej 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. 1.305.531.

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