

Strandvejen 29 ☐
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1. ☐
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61 ☐
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

M. B. Ejendomme ApS

**Lergårdvej 7
6040 Egtved**

**ÅRSRAPPORT
2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8/1/ 2013


Dirigent

CVR-nr. 29 31 12 77

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011/12 for M. B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 8/1/ 2013

Direktion



Mogens Breinbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af M. B. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M. B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1's omtale af forventninger til fremtiden, herunder til ledelsens forventninger til kreditgivers fortsatte understøttelse med de nødvendige kreditfaciliteter. Ledelsen har aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Det har ikke været muligt at opnå endeligt tilsagn fra selskabets kreditgivere om finansiering af den fortsatte drift, hvorfor der er væsentlig usikkerhed om denne.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets (og koncernens) fortsatte drift, at udviklingen i resultatet i 2013 i al væsentlighed bliver forbedret.

Endelig henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens omtale af usikkerhed ved indregning og måling.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med

Den uafhængige revisors erklæringer

god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til selskabets ledelse og denne kan i falde ansvar herfor. Lånet udgør kr. 27.231.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, den 3/1 2013

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	M. B. Ejendomme ApS Lergårdvej 7 6040 Egtved
	CVR-nr: 29 31 12 77
	Stiftet: 18. januar 2006
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Mogens Breinbjerg
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at foretage investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bogført et udskudt skattetilgodehavende på tkr. 176 vedrørende opgørelsen af de skattemæssige underskud. Den medtagne værdi er betinget af, at selskabet eller koncernen fremadrettet præsterer skattemæssige overskud i størrelsesordenen t.kr. 706 for at dette kan udnyttes, hvilket der kan være væsentlig usikkerhed omkring. Grundet usikkerheden er der ikke for indeværende år optaget yderligere skatteaktiv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig dårligere end forventet og årets resultat betragtes som værende utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet aflægger årsrapporten som going concern. Dette begrundes i ledelsens forventninger til fremtidig indtjening. Der pågår p.t. seriøse forhandlinger om salg af ejendom. Endelig kan oplyses, at ledelsen forventer, at den fornødne eksterne finansiering fortsat stilles til rådighed, hvilket er en forudsætning for den fortsatte drift. Moderselskabet har til hensigt, at stille den fornødne kapital til rådighed til dækning af den negative egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for M. B. Ejendomme ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Bygninger

50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af opførelse af ejendom til videresalg. Værdiansættelsen er foretaget til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

Anvendt regnskabspraksis

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. juli - 30. juni

Note

	2011/12	2010/11
BRUTTOFORTJENESTE	137.051	147.536
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	136.511	-66.489
Andre driftsomkostninger	-124.737	0
DRIFTSRESULTAT	148.825	81.047
Andre finansielle indtægter	2.399	0
Andre finansielle omkostninger	-327.649	-379.707
RESULTAT FØR SKAT	-176.425	-298.660
Skat af årets resultat	0	72.480
ÅRETS RESULTAT	-176.425	-226.180
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-176.425	-226.180
DISPONERET I ALT	-176.425	-226.180

Balance 30. juni

AKTIVER

2012 2011

Note

2	Grunde og bygninger	3.448.949	3.562.439
	Materielle anlægsaktiver	3.448.949	3.562.439
	ANLÆGSAKTIVER	3.448.949	3.562.439
	Varer under fremstilling	1.063.729	1.063.729
	Varebeholdninger	1.063.729	1.063.729
	Andre tilgodehavender	250.000	0
	Udskudt skatteaktiv	176.435	176.435
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	27.231	22.332
	Tilgodehavender	453.666	198.767
	OMSÆTNINGSAKTIVER	1.517.395	1.262.496
	AKTIVER	4.966.344	4.824.935

Balance 30. juni

PASSIVER

2012 2011

Note

Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	5.000	5.000
Overført resultat	-741.631	-565.206

4 EGENKAPITAL

Gæld til realkreditinstitutter	974.594	1.016.812
Kreditinstitutter	2.068.810	2.117.907

5 Langfristede gældsforpligtelser

Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	60.000	60.000
Kreditinstitutter	793.135	629.106
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.550.230	1.406.519
Anden gæld	131.206	29.797

Kortfristede gældsforpligtelser

GÆLDSFORPLIGTELSE

PASSIVER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

2011/12 2010/11

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet der kan være usikkerhed om den fortsatte finansiering ligesom egenkapitalen er negativ. Der pågår dog p.t. seriøse forhandlinger om salg af ejendom. Det vurderes, at der fremadrettet kan skabes positive resultater og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2011	3.835.898
Årets tilgang	0
Afgang	-47.000
Kostpris 30. juni 2012	3.788.898
Af-/nedskrivninger 1. juli 2011	-273.459
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-66.490
Af-/nedskrivninger 30. juni 2012	-339.949
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	3.448.949

2012 2011

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgode ved ledelsen	27.231	22.332
	27.231	22.332

Der er på balancedagen et lån til ledelsen.
Lånet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente 9,7%.

Noter

	1/7 2011	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2012
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission	5.000	0	5.000
Overført resultat	-565.206	-176.425	-741.631
	-435.206	-176.425	-611.631

	1/7 2011 Gæld i alt	30/6 2012 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.050.813	1.008.594	34.000	0
Kreditinstitutter	2.143.907	2.094.810	26.000	0
	3.194.720	3.103.404	60.000	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet pant i ejendomme, kr. 2.450.000
Til sikkerhed for realkredit er der afgivet pant i ejendomme.

Ejendomme er bogført til kr. 4.512.677.