

Engsø Projektudvikling a/s

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2013

Per Engsø Larsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Engsø Projektudvikling a/s	
	Ellekær 14	
	2730 Herlev	
	CVR-nr:	33154399
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Danske Bank	
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab	
	Gyngemose Parkvej 50	
	2860 Søborg	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Engsø Projektudvikling a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 20/02/2013

Direktion

Anette Jørgensen

Bestyrelse

Per Engsø Larsen
formand

Thomas Riise

Anette Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Engsø Projektudvikling a/s

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Engsø Projektudvikling a/s 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 20/02/2013

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lissen Fagerlin Hammer
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er projektudvikling og anden entreprenørvirksomhed. Selskabet blev stiftet den 10. september 2010 og derfor er årsregnskabet pr. 31. december 2012 det andet i selskabets historie.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på mio. kr. 0,7, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på mio. kr. 1,2.

Ledelsen er tilfreds med udviklingen i selskabets drift.

Årets resultat består primært i honorar i forbindelse med formidling af ejendomme og projektudvikling.

Selskabet har i året indgået en del udviklingsaftaler, som vil kunne effektueres i løbet af de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en markant bedre omsætning og indtjening for det kommende år. Der skal arbejdes på at finde finansielle samarbejdspartnere, som kan hjælpe selskabet tidligere ind i de udviklingsopgaver, der byder sig. Konkurrencen i det segment af ejendomsudvikling Engsø Projektudvikling a/s opererer i er stor.

Markedet indenfor boligbyggeri er i bedring. Mange investorer – både private og institutionelle – har indikeret stor interesse for køb. Det giver muligheder for Engsø Projektudvikling a/s.

Anvendt regnskabspraksis

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

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Udviklingsprojekter

Projekter hvor der er over 75% sandsynlighed for gennemførelse indregnes med medgåede omkostninger. Projekter indregnes løbende i henhold til det enkelte projekts fastlagte indregningsprincip med vægtning af delmål. Avance indregnes i takt med værditilvæksten.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		3.311.500	9.075.000
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		0	-9.173.808
Andre driftsindtægter		0	3.207
Andre eksterne omkostninger		-1.968.070	-545.041
Administrationsomkostninger	1		
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.343.430	-640.642
Personaleomkostninger	2	-135.884	-696.032
Andre driftsomkostninger		-168.743	-750.000
Resultat af ordinær primær drift		1.038.803	-2.086.674
Andre finansielle indtægter	3	0	11.698
Øvrige finansielle omkostninger	4	-104.957	-199.683
Ordinært resultat før skat		933.846	-2.274.659
Skat af årets resultat	5	-233.462	566.874
Årets resultat		700.384	-1.707.785
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		700.384	-1.707.785
I alt		700.384	-1.707.785

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		2.181.000	800.000
Varebeholdninger i alt		2.181.000	800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		468.750	0
Udsudte skatteaktiver		329.667	566.874
Tilgodehavende skat		3.745	0
Andre tilgodehavender		50.138	66.710
Tilgodehavender i alt		852.300	633.584
Likvide beholdninger		1.749.684	24.365
Omsætningsaktiver i alt		4.782.984	1.457.949
AKTIVER I ALT		4.782.984	1.457.949

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	6	500.000	500.000
Overført resultat		742.599	-1.707.785
Egenkapital i alt	7	1.242.599	-1.207.785
Ansvarlig lånekapital		0	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.005	40.139
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.286.880	1.002.553
Anden gæld		173.500	123.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.540.385	1.165.734
Gældsforpligtelser i alt		3.540.385	2.665.734
PASSIVER I ALT		4.782.984	1.457.949

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2012 12 mdr. kr.	2010/11 16 mdr. kr.
Diverse indtægter	0	3.207
Andre driftsindtægter i alt:	0	3.207

2. Personaleomkostninger

	2012 12 mdr. kr.	2010/11 16 mdr. kr.
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	-94.087	-405.494
Pensionsomkostninger	-6.492	-158.233
Andre omkostninger til social sikring	-948	-12.884
Andre personaleomkostninger	-34.357	-119.421
Personaleomkostninger i alt:	-135.884	-696.032

3. Andre finansielle indtægter

	2012 12 mdr. kr.	2010/11 16 mdr. kr.
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	0	11.698
Andre finansielle indtægter i alt:	0	11.698

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 12 mdr. kr.	2010/11 16 mdr. kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-104.202	-194.016
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	-755	-5.667
Øvrige finansielle omkostninger i alt:	-104.957	-199.683

5. Skat af årets resultat

	2012 12 mdr. kr.	2010/11 16 mdr. kr.
Ændring i afsat udskudt skat	-237.207	566.874
Modtaget/betalt skatterefusion sambeskattede selskaber	3.745	0
Skat af årets resultat i alt:	-233.462	566.874

6. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
Aktiekapitalen kr. 500.000 sammensættes således:		
500.000 aktier a kr. 1	500.000	500.000
Virksomhedskapital (Aktiekapital) i alt:	500.000	500.000

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

Pr. 1/1	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0
Kapitalnedsættelse	-500.000	0
Virksomhedskapital (Aktiekapital) pr. 31/12	500.000	500.000

7. Egenkapital i alt

(kr.)	Virksomhedskapital (Aktiekapital)	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2012	500.000	-1.707.785	-1.207.785
Kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld	500.000	1.250.000	1.750.000
Kapitalnedsættelse	-500.000	500.000	0
Overført i året		700.384	700.384
Egenkapital pr. 31/12 2012	500.000	742.599	1.242.599

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Engsø Holding ApS som administrationsselskab og med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter begrænset og subsidiært med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter for indkomståret 2013 og fremad samt for kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

9. Oplysning om ejerskab

Moderselskab

Engsø Gruppen a/s, Ellekær 14, 2730 Herlev
CVR-nr. 27 58 19 94

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 25. mar 2013.