

ELBRO EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

2. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. oktober 2014

Holger Elbro Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2013 - 31. maj 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Elbro Ejendomme ApS Schimmelmannsvej 33 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 34 58 28 82
	Stiftet: 15. maj 2012
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juni 2013 - 31. maj 2014
Direktion	Holger Elbro Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 11 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2013 - 31. maj 2014 for Elbro Ejendomme 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. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 1. september 2014

Direktion

Holger Elbro Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Elbro Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elbro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Kolding, den 1. september 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Kruse
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har stået tom siden anskaffelsen. Ledelsen har iværksat tiltag for at få ejendommen udlejet eller solgt.

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori moderselskabet forpligter sig til, at støtte den likviditetsmæssige drift af selskabet i regnskabsåret 2014/15. Forpligtelsen er begrænset til at udgøre maksimalt 1.000 t.kr.

Samtidig har moderselskabet erklæret, at moderselskabets tilgodehavender i selskabet, i alt 9.280 tkr., henstår uden afdrag indtil 1. august 2015, med mindre selskabets ejendom sælges i perioden.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elbro Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	33%

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
BRUTTOTAB.....		-214.275	-246
Af- og nedskrivninger.....		-201.652	-202
DRIFTSRESULTAT.....		-415.927	-448
Andre finansielle indtægter.....		0	1
Andre finansielle omkostninger.....	1	-479.738	-462
RESULTAT FØR SKAT.....		-895.665	-909
Skat af årets resultat.....	2	204.567	227
ÅRETS RESULTAT.....		-691.098	-682
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-691.098	-682
I ALT.....		-691.098	-682

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.667.146	15.869
Materielle anlægsaktiver.....	3	15.667.146	15.869
ANLÆGSAKTIVER.....		15.667.146	15.869
Udskudt skatteaktiv.....		122.618	47
Andre tilgodehavender.....		46.614	31
Tilgodehavende selskabsskat.....		128.788	180
Periodeafgrænsningsposter.....		30.720	14
Tilgodehavender.....		328.740	272
Likvider.....		85.089	12
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		413.829	284
AKTIVER.....		16.080.975	16.153
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		4.546.967	5.238
EGENKAPITAL.....	4	4.626.967	5.318
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.920.500	2.100
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.180.000	7.564
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.100.500	9.664
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	174.374	169
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.884	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.100.250	855
Anden gæld.....		34.000	147
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.353.508	1.171
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.454.008	10.835
PASSIVER.....		16.080.975	16.153
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	352.017	317		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	127.721	145		
	479.738	462		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-128.788	-180		
Regulering af udskudt skat.....	-75.779	-47		
	-204.567	-227		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2013.....		16.070.450		
Kostpris 31. maj 2014.....		16.070.450		
Afskrivninger 1. juni 2013.....		201.652		
Årets afskrivninger		201.652		
Afskrivninger 31. maj 2014.....		403.304		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2014.....		15.667.146		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juni 2013.....	80.000	5.238.065	5.318.065	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-691.098	-691.098	
Egenkapital 31. maj 2014.....	80.000	4.546.967	4.626.967	
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	1/6 2013 gæld i alt	31/5 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.269.247	2.094.873	174.374	1.220.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.564.464	8.180.000	0	7.866.214
	9.833.711	10.274.873	174.374	9.086.214

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Elbro Holding ApS og søstervirksomhed Elbro Consulting ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Elbro Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.095 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 3.590 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2014 udgør 15.667 tkr.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

8

Ejendommen har stået tom siden anskaffelsen. Ledelsen har iværksat tiltag for at få ejendommen udlejet eller solgt.

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori moderselskabet forpligter sig til, at støtte den likviditetsmæssige drift af selskabet i regnskabsåret 2014/15. Forpligtelsen er begrænset til at udgøre maksimalt 1.000 t.kr.

Samtidig har moderselskabet erklæret, at moderselskabets tilgodehavender i selskabet, i alt 9.280 tkr., henstår uden afdrag indtil 1. august 2015, med mindre selskabets ejendom sælges i perioden.