

EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2013

John Wehner

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS
	Slotsgade 19
	6100 Haderslev
	CVR-nr: 29533431
	Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Kreditbanken A/S
	Nørregade 15
	6100 Haderslev
	DK Danmark
Revisor	ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
	Roskildevej 37A
	2000 Frederiksberg
	CVR-nr: 27674399
	P-enhed: 1010905261

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejd.selskabet Haderslev ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 01/05/2013

Direktion

John Wehner

Den uafhængige revisors erklæring om review

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejd.selskabet Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets kapitalberedskab og kreditoraftale. Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutters vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet under hensyntagen til de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2013.

Endvidere fremgår af note 1, at selskabet har indgået en aftale med en kreds af panthavere, der betyder at selskabet kan indfri en del af prioritetsgælden til kurs 30. Kreditoraftalen løber indtil 31. december 2013 og den omhandlede prioritetsgæld er værdiansat til kurs 30 i overensstemmelse hermed. Hvis ikke selskabet udnytter aftalen inden udløb, vil det bevirke en stigning i prioritetsgælden og en deraf følgende negativ kursregulering medmindre kreditoraftalen genforhandles.

Vi henviser herudover til redegørelsen i note 4 vedrørende usikkerheden om værdien af selskabets investeringsejendomme. Endvidere skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt selskabskapitalen.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi herudover oplyse, at selskabet i strid med selskabslovgivningen har ydet lån til moderselskabet 3invest ApS til finansiering af erhvervelse af anparter i selskabet (ulovlig selvfinansiering).

Frederiksberg, 01/05/2013

Mikkel Thomsen
Statsautoriseret revisor
ONE REVISION ØST,
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd.selskabet Haderslev ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om anlægsaktiver. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Avance ved afståelse af investeringsejendomme

Gevinster og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger tilknyttet afståelsen og den regnskabsmæssige bogførte værdi på afståelsestidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdiregulering af investeringsaktiver.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. M&M&A Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager M&M&A ApS som admini-strationsselskab hæf-telsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighe-derne i takt med datter-selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balan-cen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelses-tidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor op-gørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af for-pligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige un-derskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive an-vendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes med datoen for låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af stempler og provisioner mv. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posterne finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		2.148.282
Bruttoresultat		2.148.282
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.931.003
Resultat af ordinær primær drift		-11.782.721
Andre finansielle indtægter		22.607
Øvrige finansielle omkostninger		-1.541.210
Ordinært resultat før skat		-13.301.324
Ekstraordinært resultat før skat		-13.301.324
Skat af årets resultat	1	0
Årets resultat		-13.301.324
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-13.301.324
I alt		-13.301.324

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Grunde og bygninger		43.390.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	43.390.000
Anlægsaktiver i alt		43.390.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		265.835
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		488.574
Udsudte skatteaktiver		0
Tilgodehavender i alt	3	754.409
Likvide beholdninger		20
Omsætningsaktiver i alt		754.429
AKTIVER I ALT		44.144.429

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000
Overført resultat		-21.477.593
Egenkapital i alt		-21.352.593
Gæld til realkreditinstitutter		60.336.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	60.336.057
Gæld til realkreditinstitutter		3.961.393
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		59.200
Anden gæld		1.140.372
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.160.965
Gældsforpligtelser i alt		65.497.022
PASSIVER I ALT		44.144.429

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	82.498.518	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Kostpris ultimo	82.498.518	xxx.xxx	xxx.xxx
Værdiregulering primo	-25.748.518	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets værdiregulering	-13.535.000	xxx.xxx	xxx.xxx
Værdireguleringer ultimo	-39.283.518	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning primo	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Af- og nedskrivning ultimo	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.390.000	xxx.xxx	xxx.xxx

Selskabets investeringsejendomme, der består af boligudlejningsejendomme beliggende i Haderslev, er værdiansat efter den afkastbaserede metode til et gennemsnitligt afkast på 7,0 pct. Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene at være behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

3. Tilgodehavender i alt

Der påhviler selskabet et skatteaktiv på 4.385 tkr., der kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme og gæld samt fremførelsesberettigede underskud. På grund af usikkerhed om den fremtidige indtjening er skatteaktivet nedskrevet til 0 kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	60.336.057	0	60.336.057	60.336.057
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	60.336.057	0	60.336.057	60.336.057

5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristet gæld
Prioritets-gæld

Kostpris 1. januar 70.638.236

Kostpris 31. december 70.638.236

Værdireguleringer 1. januar -10.698.182
Årets værdireguleringer 396.003

Værdireguleringer 31. december -10.302.179

Regnskabsmæssig værdi 31. december 60.336.057

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investerings- og ejendomsvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed.

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutternes vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstitutterne vil fastholde de eksisterende kreditfaciliteter som minimum til udgangen af 2013. På baggrund heraf er der foretaget en ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dække selskabets behov for likviditet i 2013.

Selskabet har indgået en aftale med en kreds af panthavere, der betyder at selskabet kan indfri en del af prioritetsgælden til kurs 30. Kreditaftalen løber indtil 31. december 2013 og den omhandlede prioritetsgæld er værdiansat til kurs 30 i overensstemmelse hermed. Hvis ikke selskabet udnytter aftalen inden udløb, vil det bevirke en stigning i prioritetsgælden og en deraf følgende negativ kursregulering medmindre kreditaftalen genforhandles.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 74.858 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 43.390 tkr

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Haderslev ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

3invest ApS, Slotsgade 19 B, 6100 Haderslev, der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold

3Invest ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: