Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS

Blæsbjergvej 11

8722 Hedensted

CVR-nr. 20211547

Årsrapport for 2012

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-06-2013

_____

Søren Møldrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 for Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS.

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 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 22-05-2013

Direktion

Søren Møldrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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 revisionshandlinger 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af tage forbehold herfor,

at der er usikkerhed i relation til selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, tkr. 373, jfr. note 8.

at der er risiko for kautionstab i forbindelse med kaution for moder- og søstervirksomheder, jfr. note 8.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vejle, den 22-05-2013
LP Revision & rådgivning

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS Blæsbjergvej 11 8722 Hedensted
CVR-nr.	20211547
Stiftelsesdato	27-07-1997
Regnskabsår	01-01-2012 - 31-12-2012
Direktion	Søren Møldrup
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktivitet
Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selkabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Usædvanlige forhold
Selskabet har i konsekvens af usikkerhed i tidshorisonten for udnyttelse af selskabets skatteaktiv, valgt at udgiftsføre skatteaktivet, stort kr. 282.313, beløbet er i årsregnskabet indeholdt i regnskabsposten, skat af årets resultat.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 udviser et resultat på kr. -762.147, og virksomhedens balance pr. 31-12-2012 udviser en balancesum på kr. 5.908.586, og en egenkapital på kr. -340.161.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Koncernens pengeinstitut har krævet engagementet nedbragt, hvilket har den konsekvens, at der ikke er tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for en fremtidig positiv drift i koncernen.

Såfremt tilstrækkelige kreditfaciliteter ikke opnås, er koncernens mulighed for fortsat drift truet og selskabets tilgodehavende stort tkr. 373 hos tilknyttede virksomheder, kan være tabt.

Der er ligeledes risiko for kautionstab i forbindelse med kaution for moder- og søstervirksomheder.

Retablering af selskabskapitalen
Selskabskapitalen forventes retableret i takt med værdistigninger på selskabets investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Ejendomsselskabet Friis Hansens Vej, Vejle ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
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 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 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendommen.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen, vedligeholdelse, skatter og samt andre ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter
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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		301.800	400.000
Ejendomsomkostninger		-66.775	-64.738
Andre eksterne omkostninger		-12.200	-12.500
Bruttoresultat		**222.825**	**322.762**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-391.552	0
Dagsværdireguleringer af gæld		0	-36.311
Driftsresultat		**-168.727**	**286.451**
Finansielle indtægter	1	50.154	44.499
Finansielle omkostninger	2	-433.290	-391.396
Resultat før skat		**-551.863**	**-60.446**
Skat af årets resultat	3	-210.284	14.737
Årets resultat		**-762.147**	**-45.709**
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-762.147	-45.709
		-762.147	**-45.709**

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	5.495.000	5.544.700
Materielle anlægsaktiver		**5.495.000**	**5.544.700**
Anlægsaktiver		**5.495.000**	**5.544.700**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		372.883	993.558
Andre tilgodehavender		23.490	0
Udskudte skatteaktiver		0	218.440
Tilgodehavender		**408.873**	**1.211.998**
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.713	4.237
Værdipapirer og kapitalandele		**4.713**	**4.237**
Omsætningsaktiver		**413.586**	**1.216.235**
Aktiver		**5.908.586**	**6.760.935**

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	5	300.000	300.000
Overført resultat	6	-640.161	121.987
Egenkapital		**-340.161**	**421.987**
Gæld til realkreditinstitutter		2.268.000	2.268.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.268.000**	**2.268.000**
Gæld til banker		3.863.823	3.927.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.654	2.032
Anden gæld		62.270	141.756
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.980.747**	**4.070.948**
Gældsforpligtelser		**6.248.747**	**6.338.948**
Passiver		**5.908.586**	**6.760.935**
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.678	48.032
Andre finansielle indtægter	476	-3.533
	50.154	**44.499**
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	12.069	0
Andre finansielle omkostninger	421.221	391.396
	433.290	**391.396**
3. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	137.966	14.737
Regulering skat tidl. år	-65.937	0
Tilbageført skatteaktiv	-282.313	0
	-210.284	**14.737**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.544.700	5.544.700
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	341.852	0
Kostpris ultimo	**5.886.552**	**5.544.700**
Årets reguleringer	-391.552	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**-391.552**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.495.000**	**5.544.700**
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	300.000	300.000
Saldo ultimo	**300.000**	**300.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

	2012	2011
6. Overført resultat		
Saldo primo	121.986	167.696
Årets tilgang	-762.147	-45.709
Saldo ultimo	**-640.161**	**121.987**

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.268.000	0	2.058.000
	2.268.000	**0**	**2.058.000**

Noter

	2012	2011

8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Koncernens pengeinstitut har krævet engagementet nedbragt, hvilket har den konsekvens, at der ikke er tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for en fremtidig positiv drift i koncernen.

Såfremt tilstrækkelige kreditfaciliteter ikke opnås, er koncernens mulighed for fortsat drift truet og selskabets tilgodehavende stort tkr. 373 hos tilknyttede virksomheder, kan være tabt.

Der er ligeledes risiko for kautionstab i forbindelse med kaution for moder- og søstervirksomheder.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for moder- og søstervirksomheders engagement med kreditinstitut.

Selskabet har momsreguleringsforpligtelse vedrørende selskabets investeringsejendom.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er afgivet pant i alt tkr. 5.768 i selskabets ejendom. Heraf er ejerpantebrev stort tkr. 3.500 sekundært stillet til sikkerhed for søstervirksomheders engagement med kreditinstitut.