Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Hermes Ejendomme ApS

CVR-nr. 76170517

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.06.2013.

Dirigent

Navn: Carsten Kristian Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hermes Ejendomme ApS
Guldregnvej 19
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 76170517
Hjemsted: Registreret i Guldborgsund
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Carsten Kristian Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Hermes Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 27.06.2013

Direktion

Carsten Kristian Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hermes Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hermes Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 at tage forbehold henvises til note 1, hvoraf det fremgår, at værdien af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Det fremgår herudover, at det er ledelsens forventning, at det fornødne likviditetsberedskab fortsat kan opretholdes. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27.06.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Agner Hansen	Torben Mortensen
statsautoriseret revisor	registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handels-, finansierings-, investerings- og udlejningsvirksomhed eller anden hermed beslægtet virksomhed, samt fremstilling af lege- og motionsredskaber og dermed beslægtede formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til 651 t.kr. Selskabet udviser en samlet aktivmasse på 10.749 t.kr. samt en egenkapital på 1.204 t.kr.

Kautionsforpligtelsen for bankgæld i Rudeco A/S er præsenteret under hensatte forpligtelser.

Hermes Ejendomme ApS har ultimo året købt aktiviteter og en del aktiver ud af konkursboet efter Rudeco A/S.

Selskabet har en række investeringsejendomme med en samlet investering på 8.968 t.kr. Disse ejendomme er anskaffet med henblik på udvikling og videresalg. Som følge af den generelle markedssituation på ejendomsmarkedet forløber salget af investeringsejendommene fortsat noget langsommere end oprindeligt planlagt. Selskabet har derfor i året ikke afhændet nogen ejendomme. Det er ledelsens forventning, at investeringsejendommene er værdiansat korrekt. Som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet er værdien dog behæftet med en vis usikkerhed.

Idet salget af selskabets investeringsejendomme går langsommere end planlagt og under hensynstagen til finanskrisen, har selskabet en presset likviditet. Der er dog løbende dialog med selskabets bankforbindelse, og det er ledelsens forventning, at det nødvendige likviditetsberedskab fortsat kan opretholdes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser
Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Nettoomsætning		704.346	619
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(210.522)	(109)
Andre eksterne omkostninger		(76.158)	(41)
Bruttoresultat		**417.666**	**469**
Af- og nedskrivninger	2	(47.490)	(47)
Driftsresultat		**370.176**	**422**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		651.169	(960)
Andre finansielle indtægter	3	52	6
Andre finansielle omkostninger	4	(370.053)	(485)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**651.344**	**(1.017)**
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		**651.344**	**(1.017)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		651.344	(1.017)
		651.344	**(1.017)**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Goodwill		200.000	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	**200.000**	**0**
Grunde og bygninger		1.317.992	1.365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	**1.317.992**	**1.365**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	7	**0**	**0**
Anlægsaktiver		**1.517.992**	**1.365**
Fremstillede varer og handelsvarer		9.033.417	9.033
Varebeholdninger		**9.033.417**	**9.033**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.610	0
Andre tilgodehavender		51.416	51
Tilgodehavende selskabsskat		0	4
Tilgodehavender		**197.026**	**55**
Likvide beholdninger		**144**	**0**
Omsætningsaktiver		**9.230.587**	**9.088**
Aktiver		**10.748.579**	**10.453**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Virksomhedskapital	8	1.150.000	1.150
Reserve for opskrivninger		109.266	109
Overført overskud eller underskud		(55.250)	(707)
Egenkapital		**1.204.016**	**552**
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		250.000	901
Hensatte forpligtelser		**250.000**	**901**
Gæld til realkreditinstitutter		867.454	934
Bankgæld		1.853.910	1.847
Langfristede gældsforpligtelser	9	**2.721.364**	**2.781**
Gæld til realkreditinstitutter		5.245.301	5.264
Bankgæld		645.100	361
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.237	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.953	39
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.785	73
Anden gæld		437.734	408
Periodeafgrænsningsposter		63.089	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.573.199**	**6.219**
Gældsforpligtelser		**9.294.563**	**9.000**
Passiver		**10.748.579**	**10.453**
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom-hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin-ger kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.150.000	109.266	(706.594)	552.672
Årets resultat	0	0	651.344	651.344
Egenkapital ultimo	**1.150.000**	**109.266**	**(55.250)**	**1.204.016**

Noter

1. Going concern

Selskabet har en række investeringsejendomme med en samlet investering på 8.968 t.kr. Disse ejendomme er anskaffet med henblik på udvikling og videresalg. Som følge af den generelle markedssituation på ejendomsmarkedet forløber salget af investeringsejendommene fortsat noget langsommere end oprindeligt planlagt. Selskabet har derfor i året ikke afhændet nogen ejendomme. Det er ledelsens forventning, at investeringsejendommene er værdiansat korrekt. Som følge af udviklingen i ejendomsmarkedet er værdien dog behæftet med en vis usikkerhed.

Idet salget af selskabets investeringsejendomme går langsommere end planlagt og under hensynstagen til finanskrisen, har selskabet en presset likviditet. Der er dog løbende dialog med selskabets bankforbindelse, og det er ledelsens forventning, at det nødvendige likviditetsberedskab fortsat kan opretholdes.

2. Af- og nedskrivninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	47.490	47
	47.490	**47**

3. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 t.kr.
Valutakursreguleringer	0	6
Øvrige finansielle indtægter	52	0
	52	**6**

4. Andre finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Renteomkostninger i øvrigt	339.003	372
Valutakursreguleringer	8.324	0
Øvrige finansielle omkostninger	22.726	113
	370.053	**485**

5. Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	200.000
Kostpris ultimo	**200.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**200.000**

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.569.292	201.139
Kostpris ultimo	**1.569.292**	**201.139**
Af- og nedskrivninger primo	(203.810)	(201.139)
Årets afskrivninger	(47.490)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(251.300)**	**(201.139)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.317.992**	**0**

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	500.000
Kostpris ultimo	**500.000**
Opskrivninger primo	(500.000)
Opskrivninger ultimo	**(500.000)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Rudeco A/S under konkurs	Væggerløse	A/S	100,00

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	1	1.150.000,00	1.150.000
	1		**1.150.000**

Noter

	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	572.327
	572.327

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.286.409 kr. pr. 31.12.2012.