

Ejendomsspecialisten ApS

CVR-nr. 32 77 24 71

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.13

Morten Hove
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

Ejendomsspecialisten ApS
Blåmunkevangen 7
3120 Dronningmølle
Hjemsted: Gribskov
CVR-nr.: 32 77 24 71

Direktion

Christina Hove

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Ejendomsspecialisten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronningmølle, den 26. juni 2013

Direktionen

Christina Hove

Til kapitalejerne i Ejendomsspecialisten ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsspecialisten ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som følge af manglende løbende indberetning og betaling af A-skat og moms har det ikke

været muligt at foretage afstemning af mellemværende med skattemyndighederne, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvorved ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at der ikke er indberettet løn og afregnet A-skat rettidigt i strid med kildeskatteloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Næstved, den 26. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulent virksomhed, handel, finansiering og dermed naturlig forbundet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -224.156 mod DKK -32.891 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -91.931.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har i året realiseret et større underskud og selskabskapitalen er tabt. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger på anlægsaktiver vedrørende selskabets tidligere aktivitet samt engangsudgifter i forbindelse med opstart og udvikling af nye forretningsområder. Det er ledelsens opfattelse at selskabets resultater i de kommende år vil være af en størrelse der gør at selskabskapitalen reetableres.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Bruttofortjeneste	625.428	-1.683
2	Personaleomkostninger	-687.940	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	-62.512	-1.683
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-139.217	-31.208
	Resultat af primær drift	-201.729	-32.891
	Andre finansielle omkostninger	-9.677	0
	Resultat før skat	-211.406	-32.891
3	Skat af årets resultat	-12.750	0
	Årets resultat	-224.156	-32.891
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-224.156	-32.891
	I alt	-224.156	-32.891

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.005	143.622
Materielle anlægsaktiver i alt		18.005	143.622
Andre tilgodehavender		41.239	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		41.239	0
Anlægsaktiver i alt		59.244	143.622
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		18.000	0
Varebeholdninger i alt		18.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.993	0
Andre tilgodehavender		105.283	0
Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse		5.569	0
Tilgodehavender i alt		131.845	0
Likvide beholdninger		2.247	15
Omsætningsaktiver i alt		152.092	15
Aktiver i alt		211.336	143.637

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-216.931	7.225
4	Egenkapital i alt	-91.931	132.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.900	3.000
Anden gæld		218.367	8.412
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		303.267	11.412
Gældsforpligtelser i alt		303.267	11.412
Passiver i alt		211.336	143.637

5 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har i året realiseret et større underskud og selskabskapitalen er tabt. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning på anlægsaktiver vedrørende selskabets tidligere aktivitet samt engangsudgifter i forbindelse med opstart og udvikling af nye forretningsområder. Det er ledelsens opfattelse at selskabets resultater i de kommende år vil være af en størrelse der gør at selskabskapitalen reetablers.

	2012	2011
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	608.505	0
Pensioner	18.132	0
Andre omkostninger til social sikring	5.436	0
Personaleomkostninger i øvrigt	55.867	0
I alt	687.940	0

3. Skatter

Regulering af tidligere års skat	12.750	0
I alt	12.750	0

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	40.116
Forslag til resultatdisponering	0	-32.891
Saldo pr. 31.12.11	125.000	7.225

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	7.225
Forslag til resultatdisponering	0	-224.156
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-216.931

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

5. Nærtstående parter

31.12.12
DKK

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 31.12.11	-7.423
Rente	-897
Indbetalt i årets løb	-16.790
Udbetalt i årets løb	30.213
Saldo pr. 31.12.12	5.103

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.