
***Ejendomsselskabet af
1. oktober 2003 ApS***
Årsrapport for 2012

CVR-nr. 27 33 14 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27/05 2013

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2013

Direktion

Mogens Poul Zinck

Jens Trabjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på følgende afsnit i ledelsesberetningen:

Afsnittet om selskabets og virksomheder under andre kapitalandelees økonomiske situation, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S har indgået aftaler med moderselskabets långivere, der rækker frem til 2022.

Usikkerheden kan endvidere henføres til, om der i Zeta Resort A/S kan opnås finansieringsaftale, således at selskabet kan betale sine forpligtelser.

I lighed med årene forud har selskabets ledelse på baggrund heraf vurderet, at fortsat drift er mulig og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Fredericia, den 27. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Lund
statsautoriseret revisor

Allan Hess Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS Boeskærvej 11A 7100 Vejle CVR-nr.: 27 33 14 91 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Mogens Poul Zinck Jens Trabjerg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vesterballevej 27 7000 Fredericia
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 67.294, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 289.403.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven § 119. Kapitalen forventes retableret via fremtidig drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Andre kapitalandele er indregnet til indre værdi pr. 31. december 2012, som vurderes at svare til dagsværdien. Kapitalandele med negativ egenkapital er indregnet til DKK 0.

Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S:

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor med det formål at muliggøre fortsat drift. Disse aftaler er genforhandlet hvert år. I 2012 er der indgået en aftale, der rækker frem til 2022. Aftalen indebærer, at der opnået rentefrihed på gælden i moderselskabet til de respektive kreditorer.

Zeta Resort A/S:

Selskabet har ikke været i stand til at opfylde sine forpligtelser efterhånden, som de forfalder. Det er usikkert, om selskabet kan sælge tilbageværende ejendomme til at indfri selskabets forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttotab		-69.249	-8.125
Finansielle indtægter	1	136.543	74.788
Finansielle omkostninger	2	0	-56.549
Resultat før skat		67.294	10.114
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		67.294	10.114

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		67.294	10.114
		67.294	10.114

Balance 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.356.535	7.219.992
Finansielle anlægsaktiver	3	7.356.535	7.219.992
Anlægsaktiver		7.356.535	7.219.992
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Tilgodehavender		50.000	50.000
Omsætningsaktiver		50.000	50.000
Aktiver		7.406.535	7.269.992
Passiver			
Selskabskapital		500.250	500.250
Overført resultat		-789.653	-856.947
Egenkapital	4	-289.403	-356.697
Kreditinstitutter		6.408.203	6.408.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.279.985	1.212.236
Anden gæld		7.750	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser		7.695.938	7.626.689
Gældsforpligtelser		7.695.938	7.626.689
Passiver		7.406.535	7.269.992
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	<u>136.543</u>	<u>74.788</u>
	<u>136.543</u>	<u>74.788</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>56.549</u>
	<u>0</u>	<u>56.549</u>
3 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>7.587.500</u>
Kostpris 31. december		<u>7.587.500</u>
Nedskrivninger 1. januar		367.508
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger		<u>-136.543</u>
Nedskrivninger 31. december		<u>230.965</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>7.356.535</u>

Selskabet besidder 17,5% af stemme- og ejerandelen i Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S og 10% af Stemme- og ejerandelen i Zeta Resort A/S.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.250	-856.947	-356.697
Årets resultat	0	67.294	67.294
Egenkapital 31. december	500.250	-789.653	-289.403

Selskabskapitalen består af aktier à nominelt DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2012 DKK	2011 DKK
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-422.689	-405.376
Overført til udskudt skatteaktiv	422.689	405.376
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	422.689	-405.376
Nedskrivning til vurderet værdi	-422.689	405.376
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Andre værdipapirer og kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi på	<u>7.356.535</u>	<u>7.219.992</u>

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for Zeta Resort A/S' mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet prorata selvskyldnerkaution.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Trabjerg Holding ApS, Vejle

K.S. Holding, Horsens ApS, Horsens

Zeta Invest ApS, Vejle

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter/omkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.