
Emsweg ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 30 59 94 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27/6 2013

Allan P. Møller
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 9

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Emsweg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 27. juni 2013

Direktion

Allan P. Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Emsweg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Emsweg 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 tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Som det fremgår af note 1, er selskabets fortsatte drift betinget af dels en forbedring af dets indtjeningsevne, og dels af at de nuværende kreditfaciliteter som minimum kan opretholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at indtjeningsevnen forbedres, samt at selskabets likviditetsbehov fremadrettet er sikret. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling over for kapitalejere og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Emsweg ApS
Torpevej 19, Skuldelev
4050 Skibby

CVR-nr.: 30 59 94 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Frederikssund

Moderselskab

Jama 2000 ApS

Direktion

Allan P. Møller

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Beretning

Årsrapporten for Emsweg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, eventuelt at foretage anden investering samt efter direktionens valg at drive anden virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 1.427.989, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 19.719.708.

Ledelsen arbejder på, at alle lejemålene i 2013 skal være udlejet til huslejer, der vil sikre et positivt resultat for 2013.

Ledelsen forventer at ejendommen bliver solgt i 2013.

Ledelsen anser den nuværende finansiering for tilstrækkelig til gennemførelsen af driften i det kommende regnskabsår.

Kapitalberedskabet

På trods af positiv indtjening i regnskabsåret er der fortsat usikkerhed om den fremtidige indtjeningsevne og sikring af det nødvendige kapitalberedskab.

Det er ledelsens opfattelse, at det nuværende kapitalberedskab både kan opretholdes og er tilstrækkeligt til dækning af det fremtidige likviditetsbehov og det er derfor ledelsens overbevisning, at det er retvisende at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Der henvises til yderligere omtale i note 1.

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
Bruttofortjeneste		4.463.700	-9.975.252
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		4.463.700	-9.975.252
Finansielle indtægter		3.622	218.407
Finansielle omkostninger	2	-3.039.333	-10.895.645
Resultat før skat		1.427.989	-20.652.490
Skat af årets resultat	3	0	6.109
Årets resultat		1.427.989	-20.646.381

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.427.989	-20.646.381
		1.427.989	-20.646.381

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		20.500.000	17.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	20.500.000	17.100.000
Anlægsaktiver		20.500.000	17.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.239	103.606
Andre tilgodehavender		65.440	527.139
Udskudt skatteaktiv		23.609	23.609
Tilgodehavender		141.288	654.354
Likvide beholdninger		200.807	317.638
Omsætningsaktiver		342.095	971.992
Aktiver		20.842.095	18.071.992

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-19.844.708	-21.272.697
Egenkapital	5	-19.719.708	-21.147.697
Kreditinstitutter		22.754.220	22.674.310
Langfristede gældsforpligtelser		22.754.220	22.674.310
Kreditinstitutter		3.479.129	11.312.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.975	64.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.881.768	4.868.822
Anden gæld		313.791	122.091
Periodeafgrænsningsposter		79.920	177.342
Kortfristede gældsforpligtelser		17.807.583	16.545.379
Gældsforpligtelser		40.561.803	39.219.689
Passiver		20.842.095	18.071.992
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

I regnskabsåret er der i selskabet konstateret et positivt resultat. Selskabets egenkapital er negativ og den fortsatte drift er betinget af dels en forbedring af dets indtjeningsevne, og dels at de nuværende kreditfaciliteter som minimum kan opretholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at indtjeningsevnen forbedres, samt at selskabets likviditetsbehov fremadrettet er sikret.

Ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	373.020	189.276
Andre finansielle omkostninger	2.666.313	10.706.369
	<u>3.039.333</u>	<u>10.895.645</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-6.109
	<u>0</u>	<u>-6.109</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	28.483.399
Kostpris 31. december	28.483.399
Værdireguleringer 1. januar	-11.383.399
Årets værdireguleringer	3.400.000
Værdireguleringer 31. december	-7.983.399
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>20.500.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-21.272.697	-21.147.697
Årets resultat	0	1.427.989	1.427.989
Egenkapital 31. december	125.000	-19.844.708	-19.719.708

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

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>20.500.000</u>	<u>17.100.000</u>

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>20.500.000</u>	<u>17.100.000</u>
---	-------------------	-------------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Emsweg 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.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

Investerings ejendom

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.