



Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s

Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

ApS af 1.1.2007

Svanevej 10
6100 Haderslev

Årsrapport for 2012
6. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 7/6 2013

Claus Griepentrog
dirigent

CVR-nr. 29 83 37 53

Haderslev
Padborg
Ribe
Skærbæk
Tinglev
Tønder
Aabenraa

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2012 - 31/12-2012	11
Balance pr. 31/12-2012	12
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>ApS af 1.1.2007 Svanevej 10 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 29 83 37 53 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter, investering i fast ejendom.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Direktion	Ole Holme Nielsen Claus Griepentrog
Revision	Revisionscentret Haderslev registrerede revisorer a/s Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har ikke udviklet sig som forventet, da årets resultat er negativt. Resultatet er således ikke tilfredsstillende. Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen retableres via de kommende års indtjening.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

På trods af det negative resultat forventer selskabets ledelse at forbedre indtjeningen, så den igen bliver positiv. På den baggrund forventer ledelsen, at den tabte selskabskapital kan retableres gennem overskudsgivende drift i løbet af de kommende år. Alternativt kan et salg af selskabets ejendom komme på tale.

Ledelsen er som hidtil indstillet på at understøtte selskabet, herunder med den nødvendige likviditet.

I øvrigt henvises til note 7 vedrørende going concern.

Særlige risici

Bortset fra risiko, der kan opstå som følge af ændringer i markedet, herunder konjunkturændringer i den almindelige samfundsudvikling, anses selskabet ikke for at være udsat for særlige risici.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2012 - 31/12-2012 for ApS af 1.1.2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2012 - 31/12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 7. juni 2013

Direktion

Ole Holme Nielsen

Claus Griepentrog



Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS af 1.1.2007

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS af 1.1.2007 for regnskabsåret 1/1-2012 - 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 1/1-2012 - 31/12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 7 samt ledelsesberetningen afsnit 4, hvoraf det fremgår, at en forudsætning for fortsat drift er, at virksomheden skaber indtjening samt, at der eventuelt tilføres ny kapital.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Haderslev, den 7. juni 2013

Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter mv.

Lejeindtægten mv. indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til forsikringer, skatter og forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holme & Griepentrog Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i Acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen (8%) beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2012-31.12.2012

Note	2012 Kr.	2011 Kr.
	127.650	131.463
	127.650	131.463
1	-254.362	-449.173
	-126.712	-317.710
	854	806
	-147.810	-131.748
	-273.668	-448.652
2	62.651	112.096
	-211.017	-336.556
RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
	-190.317	146.238
	-211.017	-336.556
	-401.334	-190.317
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
	-401.334	-190.317
	-401.334	-190.317

Balance pr. 31. december 2012

Note	2012 Kr.	2011 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
	1.700.000	1.950.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.700.000</u>	<u>1.950.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.700.000</u>	<u>1.950.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	15.085	14.231
	3.118	6.910
4 Udskudt skatteaktiv	102.347	39.696
Tilgodehavender i alt	<u>120.550</u>	<u>60.837</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>120.550</u>	<u>60.837</u>
AKTIVER I ALT.....	<u><u>1.820.551</u></u>	<u><u>2.010.837</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Note	2012 Kr.	2011 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	-401.334	-190.317
5 Egenkapital i alt.....	-276.334	-65.317
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	1.287.937	1.277.722
Kreditinstitutter i øvrigt	280.959	319.968
Kortfristet del af langfristet gæld	-80.735	-67.057
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.488.161	1.530.633
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	80.735	67.057
Kreditinstitutter i øvrigt	150.767	131.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.066	35.442
Øvrig gæld.....	312.157	311.526
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	608.724	545.521
Gældsforpligtelser i alt.....	2.096.885	2.076.154
PASSIVER I ALT.....	1.820.551	2.010.837
7 Supplerende oplysninger		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 1.300 (nom. restgæld t.kr. 1.285) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Herudover er tinglyst pantebrev t.kr. 1.395 (nom. restgæld t.kr. 0) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.950 pr. 31. december 2012.</p> <p>Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. tkr. 500 (nom. restgæld t.kr. 281) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.950 pr. 31. december 2012.</p>
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note		2012 Kr.	2011 Kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser			
Værdiregulering ejendom.....		-250.000	-450.000
Værdiregulering prioritetsgæld.....		-4.362	827
		<u>-254.362</u>	<u>-449.173</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser i alt.....		<u>-254.362</u>	<u>-449.173</u>
2 Årets skatter			
Udskudt skat af årets resultat		62.651	112.096
Årets skatter i alt		<u>62.651</u>	<u>112.096</u>
3 Materielle anlægsaktiver			
			Grunde og bygninger
Kostpris, primo			1.902.876
Tilgang i årets løb.....			0
Afgang i årets løb.....			0
			<u>1.902.876</u>
Kostpris, ultimo.....			1.902.876
Opskrivninger, primo			47.124
Årets nedskrivninger			-250.000
			<u>-202.876</u>
Nedskrivninger, ultimo.....			-202.876
Regnskabsmæssig værdi			<u>1.700.000</u>
5 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-190.317	-211.017	-401.334
	<u>-65.317</u>	<u>-211.017</u>	<u>-276.334</u>
Egenkapital i alt.....	<u>-65.317</u>	<u>-211.017</u>	<u>-276.334</u>
Anpartskapitalen består af aktier á 500 kr eller multipla heraf.			
4 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo.....		-39.696	72.400
Årets bevægelser		-62.651	-112.096
Udskudt skat overført til tilgodehavender		102.347	39.696
		<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Note	2012 Kr.	2011 Kr.
------	-------------	-------------

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.161.134 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet. Beløbet fordeler sig således på de forskellige gældsposter:

Prioritetsgæld	kr. 1.081.606
Valutalån	kr. 79.528
Ialt	kr. 1.161.134

7 Supplerende oplysninger

Going Concern

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet samt at den fornødne likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets ledelse vurderer, at der i det kommende år ikke vil være behov for væsentlige likviditetskrævende omkostninger til vedligeholdelse og lignende. Selskabets likviditetsbehov i det kommende år vil således i al væsentlighed hidrøre fra selskabets løbende driftsomkostninger. Selskabets ledelse vurderer på den baggrund, at selskabet i det kommende år vil have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab i form af likvide beholdninger og kreditfaciliteter til dækning af den løbende drift, herunder eventuelt understøttelse fra ledelsen.