



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 00
www.kpmg.dk

**Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2,
Hedensted A/S**

Årsrapport 2012/13

CVR-nr. 21 37 17 34
702502 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20. december 2013

Direktion:

Bjarne Bak Sørensen

Tilsynsråd:

Mikael Tipsmark
formand

Bjarne Bak Sørensen

Tove Skovgaard
Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets ledelse er i dialog med selskabets pengeinstitut med henblik på at indgå en samlet aftale for alle koncernens selskaber og hovedaktionær om delvis akkordering af mellemværendet med pengeinstitut.

Det er ledelsens vurdering, at en tilfredsstillende akkorderingsaftale vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Horsens, den 20. december 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn Steinfeldt
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S
Ndr. Fabriksvej 2
8722 Hedensted

Telefon: 75 89 11 13
Telefax: 75 89 20 88

CVR-nr.: 21 37 17 34
Stiftet: 30. juni 1998
Hjemstedskommune: Hedensted
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Tilsynsråd

Mikael Tipsmark (formand)
Bjarne Bak Sørensen
Tove Skovgaard Sørensen

Direktion

Bjarne Bak Sørensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. december 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Bjarne Bak Sørensen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er drift og udlejning af ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, 8722 Hedensted.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Søsterselskabet Maskinfabrikken HSI A/S er taget under konkursbehandling og en del af ejendommen er i umiddelbar tilknytning til konkursen blevet udlejet til Hedensted Maskinfabrik A/S.

Den resterende del af ejendommen har været lejet ud til søsterselskabet, Sweeptech ApS.

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets pengeinstitut med henblik på at indgå en samlet aftale for alle koncernens selskaber og hovedaktionær om delvis akkordering af mellemværendet med pengeinstitut.

Den faste ejendom er i forbindelse med aflæggelse af årsrapport og forhandlinger med pengeinstitut vurderet til 2,65 mio. kr. Ejendommen er nedskrevet til denne værdi.

Selskabets resultat, efter nedskrivning af ejendom, udgør -2.092 tkr. Mere end 50 % af selskabets egenkapital er som følge heraf tabt.

Ledelsen anser under de givne omstændigheder årets resultat for utilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling

Ledelsen forventer i det følgende regnskabsår enten at fortsætte lejemålet med Hedensted Maskinfabrik A/S, eventuelt suppleret med udleje af en del af ejendommen til anden side, alternativt, at den samlede ejendom bliver solgt.

Virksomheden forventer, at der i regnskabsåret 2013/2014 bliver indgået en akkordordning med virksomhedens pengeinstitut, således at koncernens virksomheder kan fortsætte driften. På denne baggrund forventer ledelsen en positiv drift, der overstiger renteomkostningerne, hvorfor der samlet set for koncernen for 2013/2014, forventes et positivt driftsresultat.

Under disse forudsætninger, er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje, og egenkapitalen forventes reetableret.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning, har søsterselskabet Sweeptech ApS pr. 28. oktober 2013 valgt at fraflytte adressen.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Ndr. Fabriksvej 2, Hedensted A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Moderselskabet BBS & TSS Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat - herunder ændring i skattesats - 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. I tilfælde af manglende grundlag for opgørelse af dagsværdi, anvendes et skøn over den forventede dagsværdi. Hertil anvendes en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes for den enkelte ejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser med tilknytning til investeringsjendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse til markedsværdi. Ændring i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger efter skat skal bindes i posten reserve for dagsværdi på investeringsaktiver og relateret gæld under egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
Bruttoresultat		155.876	158
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-2.850.000</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		-2.694.124	158
Finansielle indtægter	2	15.228	20
Finansielle omkostninger	3	<u>-111.431</u>	<u>-117</u>
Ordinært resultat før skat		-2.790.327	61
Skat af ordinært resultat	4	<u>698.151</u>	<u>-15</u>
Årets resultat		<u><u>-2.092.176</u></u>	<u><u>46</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-2.092.176</u></u>	<u><u>46</u></u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og Bygninger		<u>2.650.000</u>	<u>5.500</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>386.860</u>	<u>456</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.036.860</u>	<u>5.956</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.801</u>	<u>7</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.043.661</u>	<u>5.963</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2012/13	2011/12
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Virksomhedskapital		610.000	610
Reserve for opskrivninger		0	1.554
Overført resultat		-436.528	101
Egenkapital i alt		<u>173.472</u>	<u>2.265</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>442.285</u>	<u>1.155</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.916.815</u>	<u>2.049</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		112.000	103
Kreditinstitutter		364.738	358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.011	6
Anden gæld		<u>30.340</u>	<u>27</u>
		<u>511.089</u>	<u>494</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.427.904</u>	<u>2.543</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.043.661</u>	<u>5.963</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetning

Mere end 50 % af selskabets egenkapital er tabt, som følge af nedskrivning af ejendom.

I regnskabsåret er søstervirksomheden, Maskinfabrikken HSI A/S, taget under konkursbehandling.

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets pengeinstitut, med henblik på at indgå en samlet aftale for alle koncernens selskaber og hovedaktionær, om delvis akkordering af mellemværendet med pengeinstitut.

Virksomheden forventer, at der i regnskabsåret 2013/2014 bliver indgået en akkordordning med virksomhedens pengeinstitut, således at koncernens virksomheder kan fortsætte driften. På denne baggrund forventer ledelsen en positiv drift, der overstiger renteomkostningerne, hvorfor der samlet set for koncernen for 2013/2014, forventes et positivt driftsresultat.

Under disse forudsætninger, er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje, og egenkapitalen forventes reetableret.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
2 Finansielle indtægter		tkr.
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>15.228</u>	<u>20</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	252	0
Øvrige renteomkostninger	<u>111.179</u>	<u>117</u>
	<u>111.431</u>	<u>117</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	14.349	5
Regulering af udskudt skat	<u>-712.500</u>	<u>10</u>
	<u>-698.151</u>	<u>15</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2012	<u>3.427.492</u>
Opskrivninger 1. juli 2012	2.072.508
Årets afgang	<u>-2.850.000</u>
Op- eller nedskrivninger 30. juni 2013	<u>-777.492</u>
Afskrivninger 1. juli 2012	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	<u>2.650.000</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		tkr.
6 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo 1. juli	610.000	610
Reserve for opskrivning		
Saldo 1. juli	1.554.381	1.554
Opskrivning overført til frie reserver	-1.554.381	0
	<u>0</u>	<u>1.554</u>
Overførte resultater		
Saldo 1. juli	101.267	55
Overført af årets resultat	-2.092.176	46
Overført fra nettoopskrivning	1.554.381	0
	<u>-436.528</u>	<u>101</u>
Egenkapital 30. juni	<u>173.472</u>	<u>2.265</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.029 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2013 udgør 2.650 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Kronjylland, er deponeret et ejerpantebrev på i alt 2.500 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger, beliggende Ndr. Fabriksvej 2, 8722 Hedensted. Sekundært stilles pantet tillige til sikkerhed for BBS & TSS Holding ApS, Sweeptech ApS og NOFA 2 A/S under konkurs.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

BBS & TSS Holding ApS, Sdr. Vissingvej 12, Sdr. Vissing, 8740 Brødstrup