

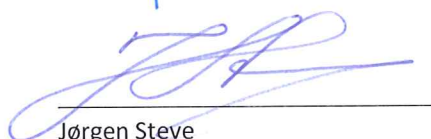
Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Steve & Co. ApS

CVR-nummer 17630474

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 5. juli 2013



Jørgen Steve

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Steve & Co. ApS
Storegade 20
9560 Hadsund

Hjemstedskommune: Mariagerfjord
CVR-nummer: 17630474
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Jørgen Steve

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Peloka Holding ApS
Storegade 20
9560 Hadsund

Tilknyttede virksomheder

ASX 14033 ApS
Storegade 20
9560 Hadsund

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

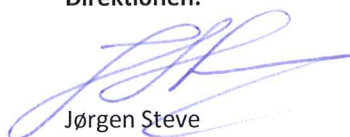
Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Steve & Co. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Hadsund, 5. juli 2013

Direktionen:

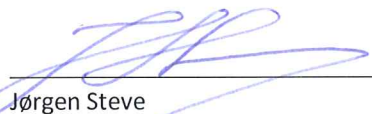


Jørgen Steve

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingen



Jørgen Steve
Dirigent

finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

gens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Steve & Co. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Steve & Co. ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 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, at 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Som omtalt i ledelsesberetningen forventer ledelsen en positiv udvikling af selskabets indtjening. Selskabets driftsresultater og løbende betalinger af forfaldne poster fordre efter vor opfattelse en udvidelse af selskabets kreditfaciliteter. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes.

Vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt.

Vi har ikke haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte andre skyldige omkostninger på tkr. 322. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke-registrerede skyldige omkostninger samt resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

Udskudt skatteaktiv er værdiansat til tkr. 522. Som følge af ovenstående forbehold for selskabets fortsatte drift tager vi forbehold for indregningen og målingen af udskudt skatteaktiv.

Der er i årsrapporten for tilknyttede virksomhed afgivet forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavender. Det i det anførte forbehold medfører at

Den uafhængige revisors erklæringer

egenkapitalen er tabt og der bør derfor foretages nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomhed samt nedskrivning af selskabets tilgodehavende hertil. Vi tager derfor forbehold for indregningen og målingen af kapitalandele og tilgodehavende hos tilknyttede selskaber. Kapitalandelen er værdiansat til 253 tkr. og tilgodehavender med tkr. 53.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere, der i balancen er indregnet til 240 tkr. Vi har ikke fået forelagt tilfredsstillende dokumentation for værdiansættelsen.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Hadsund, 5. juli 2013

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Carstens
Statsautoriseret revisor

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. I strid med anpartsselskabsloven er der ikke indenfor lovens tidsfrister stillet forslag til retablering af anpartskapitalen, 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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Selskabets ledelse arbejder på en løsning af selskabets fremtidige drift, herunder en løsning af selskabets likviditetsmæssige situation. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	599.918	390
1	Personaleomkostninger	-806.768	-743
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-238.721	-239
	Resultat før finansielle poster	-445.570	-592
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.079	-5
	Indtægter af andre kapitalandele	924	0
	Finansielle indtægter	138.500	77
	Finansielle omkostninger	-52.896	-35
	Resultat før skat	-333.963	-555
	Skat af årets resultat	0	135
	Årets resultat	-333.963	-420
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	-822.717	-402
	Årets resultat	-333.963	-420
	Til disposition i alt	-1.156.680	-823
	Overført resultat ultimo	-1.156.680	-823
	Resultatdisponering i alt	-1.156.680	-823

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Indretning af lejede lokaler	74.096	222
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	115.388	206
	Materielle anlægsaktiver	189.484	428
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	253.159	228
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.401.000	1.303
	Finansielle anlægsaktiver	1.654.159	1.531
	Anlægsaktiver i alt	1.843.643	1.959
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.116	2
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.206	53
	Udskudte skatteaktiver	522.133	522
	Andre tilgodehavender	135.994	293
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	240.000	371
	Tilgodehavender	1.011.449	1.240
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.520	4
	Værdipapirer og kapitalandele	3.520	4
	Likvide beholdninger	1.865	7
	Omsætningsaktiver i alt	1.016.834	1.251
	Aktiver i alt	2.860.477	3.210

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	-1.156.680	-823
4	Egenkapital i alt	-956.680	-623
	Kreditinstitutter	56.382	145
5	Langfristede gældsforpligtelser	56.382	145
	Kreditinstitutter	202.178	253
	Anden gæld	3.502.598	3.410
	Periodeafgrænsningsposter	56.000	24
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.760.775	3.688
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.817.157	3.832
	Passiver i alt	2.860.477	3.210
6	Usikkerheder om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	636.562	586	
	Pensioner	98.095	107	
	Andre omkostninger til social sikring	72.111	50	
	Personaleomkostninger i alt	806.768	743	
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	Kostpris 1. januar	187.500	188	
	Kostpris 31. december	187.500	188	
	Værdireguleringer 1. januar	40.580	46	
	Årets resultatandel	25.079	-5	
	Værdireguleringer 31. december	65.659	41	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	253.159	228	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af ASX 14033 ApS, Mariagerfjord Kommune, ejerandel 100%			
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere			
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	240.000	371	
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt	240.000	371	
	Udlånet er formindsket i årets løb med tkr. 131. Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 9,2%. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.			
4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	200	-823	-623
	Årets resultat	0	-334	-334
	Egenkapital ultimo	200	-1.157	-957

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2012 DKK	2011 1.000 DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Usikkerheder om going concern		
Selskabets ledelse arbejder på en løsning af selskabets fremtidige drift, herunder en løsning af selskabets likviditetsmæssige situation. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.		
7 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst løsøreejerpantebreve med nom. DKK 482.950. Bogført værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 205.000.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der stillet aktier nom DKK 50.000, der i årsrapporten er indregnet med DKK 1.300.500.		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der stillet aktier nom DKK 62.500, der i årsrapporten er indregnet med DKK 228.080.		
Endelig er der afgivet virksomhedspant med nom. DKK 1.000.000 i goodwill, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, lagre og simple fordringer m.m.		