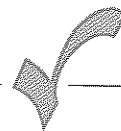


Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

Henning Brøgger Obsen – Jørgen Pedersen – Carsten Nielsen
Registrerede revisorer



Ejendomsselskabet GF ApS
Industriparken 29
4450 Jyderup

CVR-nummer: 28309325

ÅRSRAPPORT
1. januar 2012 til 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18/6 2013

Steen Hansen
Dirigent

danrevi
Medlem af Danrevi-Gruppen

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet GF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyderup, den 18. JUNI 2013

Direktion:

Steen Hansen

Mogens Jensen

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet GF ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet GF ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 ledelsen forventer fortsat opbakning fra kreditinstitutter og forventer ved positive driftsresultater at genetablere kapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Kalundborg, den 18/6 2013

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab


Jørgen Pedersen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet GF ApS
Industriparken 29
4450 Jyderup

CVR-nr.: 28 30 93 25
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Steen Hansen
Mogens Jensen

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2. sal
4400 Kalundborg

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter i regnskabsåret har været udlejning af lokaler.

Usikkerhed ved måling

Ejendommen Industriparken 29 måles til kostpris fratrukket afskrivninger. Bogført værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 4.937.216. Det nuværende marked for erhvervsejendomme skaber usikkerhed om værdiansættelsen. Ledelsen vurderer, at væredien kan opretholdes i det nuværende marked, når hele ejendommen er udlejet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes af ledelsen som utilfredsstillende.

Fremtiden er usikker på grund af manglende lejeindtægter. Der forhandles med kreditinstitutter om finansiering af den fremtidige drift og ledelsen har iværksat tiltag for at tiltrække yderligere lejere.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet GF ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de omkostninger, der er medgået til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
BRUTTOFORTJENESTE	65.601	27.695
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.000	-81.201
DRIFTSRESULTAT	45.601	-53.506
Andre finansielle omkostninger	-439.411	-282.393
RESULTAT FØR SKAT	-393.810	-335.899
Skat af årets resultat	0	55.336
ÅRETS RESULTAT	-393.810	-280.563
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-393.810	-280.563
DISPONERET I ALT	-393.810	-280.563

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
Grunde og bygninger	4.937.216	4.667.572
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	243.581
Materielle anlægsaktiver	4.937.216	4.911.153
ANLÆGSAKTIVER	4.937.216	4.911.153
AKTIVER	4.937.216	4.911.153

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-608.629	-214.819
3 EGENKAPITAL	-483.629	-89.819
Prioritetsgæld	2.422.217	2.391.552
Kreditinstitutter	1.206.829	1.245.417
Periodeafgrænsningsposter	72.000	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.701.046	3.636.969
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	150.000
Kreditinstitutter	965.075	562.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.687	229.903
Gæld til tilknyttede virksomheder	511.575	379.010
Anden gæld	78.462	42.243
Kortfristede gældsforpligtelser	1.719.799	1.364.003
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.420.845	5.000.972
PASSIVER	4.937.216	4.911.153

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt egenkapitalen og der er usikkerhed om fortsat drift.

Der forventes fortsat opbakning fra kreditinstitutter.

Ledelsen har iværksat tiltag med henblik på at finde nye lejeindtægter og forventer således, ved positive driftsresultater de kommende år, at få genetableret kapitalen, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

2 Selskabets hovedaktivitet

Udlejning af erhvervslokaler og investerings-virksomhed.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-214.819	-393.810	-608.629
	<u>-89.819</u>	<u>-393.810</u>	<u>-483.629</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.491.552	2.472.217	50.000	2.000.000
Kreditinstitutter	1.295.417	1.256.829	50.000	0
Periodeafgrænsningsposter	0	72.000	0	0
	<u>3.786.969</u>	<u>3.801.046</u>	<u>100.000</u>	<u>2.000.000</u>