

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Vesterballevej 25A
Postboks 454
7000 Fredericia

Telefon 75 92 72 22
Telefax 75 93 39 88
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Røde Banke ApS

CVR-nr. 30081145

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11.12.2013

Dirigent

Navn: Torben Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 30.06.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Røde Banke ApS
Røde Banke 100
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30081145
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Direktion

Henrik Lomholt Jessen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vesterballevej 25A
7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Ejendomsselskabet Røde Banke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 11.12.2013

Direktion

Henrik Lomholt Jessen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Røde Banke ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Røde Banke ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter samt tilførsel af den fornødne kapital er ikke sket på nuværende tidspunkt. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb ikke har foretaget rettidig efterangivelse af moms, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 11.12.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud efter skat på 119 t.kr. For regnskabsåret 2013/14 forventes der realiseret et positivt resultat.

Selskabet har ultimo regnskabsåret erhvervet en ejendom fra søsterselskabet P.L. Jessen og Søn ApS. Handlen er endnu ikke endeligt tinglyst.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Det er nødvendigt, at selskabets kreditfaciliteter udvides eller, at der i lighed med tidligere tilføres likviditet fra andre selskaber i koncernen til dækning af de påtagne forpligtigelser. På koncernbasis er der igangværende forhandlinger om en udvidelse af kreditfaciliteterne i selskabernes pengeinstitut. Herudover påregnes det, at den til gennemførelse af driften nødvendige kapital vil kunne ske ved lån fra tilknyttede virksomheder, primært fra selskabet P. L. Jessen & Søn ApS. P. L. Jessen & Søn ApS har erklæret sig indforstået med at ville understøtte likviditetsbehovet i Ejendomsselskabet Røde Banke ApS, således at selskabets driftsaktiviteter vil kunne gennemføres i overensstemmelse med de foreliggende planer.

Forhandlingerne med selskabets pengeinstitut er på nuværende tidspunkt ikke endeligt afsluttet, men det forventes, at disse forhandlinger afsluttes med et for selskaberne positivt resultat.

På denne baggrund anses det for at være med rette, at selskabets årsrapport aflægges med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehaver indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		115.246	193
Andre finansielle indtægter		1	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(234.359)</u>	<u>(223)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(119.112)	(29)
Skat af ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>(3)</u>
Årets resultat		<u>(119.112)</u>	<u>(32)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(119.112)</u>	<u>(32)</u>
		<u>(119.112)</u>	<u>(32)</u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.559.820	4.329
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.559.820</u>	<u>4.329</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.038	34
Finansielle anlægsaktiver		<u>34.038</u>	<u>34</u>
Anlægsaktiver		<u>7.593.858</u>	<u>4.363</u>
Aktiver		<u>7.593.858</u>	<u>4.363</u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		(198.886)	(79)
Egenkapital		(73.886)	46
Gæld til realkreditinstitutter		1.215.441	0
Bankgæld		1.500.000	1.700
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.715.441	1.700
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	266.971	200
Bankgæld		144.175	143
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.305.960	2.072
Anden gæld		235.197	202
Kortfristede gældsforpligtelser		4.952.303	2.617
Gældsforpligtelser		7.667.744	4.317
Passiver		7.593.858	4.363
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(79.774)	45.226
Årets resultat	0	(119.112)	(119.112)
Egenkapital ultimo	125.000	(198.886)	(73.886)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med, at et behov herfor opstår, eller at der tilføres tilstrækkelig likviditet til at understøtte den fremtidige drift.

Der er igangværende forhandlinger med koncernens pengeinstitut omkring den fremtidige finansiering, og det er ledelsens vurdering, at resultatet af disse forhandlinger vil være positive for selskabet.

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	44.181	50
Renteomkostninger i øvrigt	190.178	173
	<u>234.359</u>	<u>223</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	0	3
	<u>0</u>	<u>3</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.328.722
Tilgange		3.231.098
Kostpris ultimo		<u>7.559.820</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.559.820</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2013		<u>4.328.722</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.	Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	66.971	1.215.441	944.942
Bankgæld	200	200.000	1.500.000	700.000
	200	266.971	2.715.441	1.644.942

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Firmarenovation 2000 A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.393 t.kr. i ejendomme.

Der er foretaget udlæg i ejendomme for 289 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.559 t.kr.