

Aktieselskabet af 28.12.2007

CVR-nr. 31174716

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.05.2013.

Dirigent

Navn: Morten Bitsch Janik

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aktieselskabet af 28.12.2007

Allégade 2

8700 Horsens

CVR-nr.: 31174716

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Morten Bitsch Janik, formand

Kurt Ankjær

Poul Baastrup Kirkegaard

Briand Guldbrand

Direktion

Poul Baastrup Kirkegaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Aktieselskabet af 28.12.2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21.03.2013

Direktion

Poul Baastrup Kirkegaard

Bestyrelse

Morten Bitsch Janik
formand

Kurt Ankjær

Poul Baastrup Kirkegaard

Briand Guldbrand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 28.12.2007

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 28.12.2007 for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 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 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen samt note 1, hvoraf det fremgår, at en betingelse for, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed, er en forøgelse af trækingsretten hos selskabets bankforbindelse eller på anden vis. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at dette er muligt, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 21.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, bebygge samt administrere fast ejendom og aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets ledelse forventer at kunne tilvejebringe den fornødne likviditet i 2013 enten ved en udvidelse af trækingsretten hos selskabets bankforbindelse eller på anden vis. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at dette er muligt, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er erhvervet med henblik på opførelse af udlejningsejendomme. Selskabets grunde og bygninger er nedskrevet til 12.000 t.kr. Skønnet er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Selskabet har et skatteaktiv hovedsageligt vedrørende grund og bygninger og fremførbart underskud på 5.515 t.kr. pr. 31. december 2012. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsrapporten, idet der er usikkerhed om, hvorvidt selskabet kan realisere fremtidige gevinster til modregning af tabet. Skatteværdien er derfor alene oplyst som et eventualaktiv.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i forhold til udlejningsperioden inklusive moms

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede 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.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttotab		(144.025)	(135.867)
Af- og nedskrivninger		(8.000.000)	0
Driftsresultat		<u>(8.144.025)</u>	<u>(135.867)</u>
Andre finansielle omkostninger		(639.627)	(674.967)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(8.783.652)	(810.834)
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		<u>(8.783.652)</u>	<u>(810.834)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(8.783.652)	(810.834)
		<u>(8.783.652)</u>	<u>(810.834)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		12.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>12.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>12.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre tilgodehavender		18.018	13.663
Tilgodehavender		<u>18.018</u>	<u>13.663</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.018</u>	<u>13.663</u>
Aktiver		<u>12.018.018</u>	<u>20.013.663</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	4.000.000	4.000.000
Overkurs ved emission		16.000.000	16.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(22.057.869)</u>	<u>(13.274.218)</u>
Egenkapital		<u>(2.057.869)</u>	<u>6.725.782</u>
Gæld til realkreditinstitutter		790.000	790.000
Anden gæld	4	<u>49.360</u>	<u>39.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>839.360</u>	<u>829.000</u>
Bankgæld		10.032.052	10.096.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.146	31.409
Anden gæld		<u>3.120.329</u>	<u>2.330.648</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.236.527</u>	<u>12.458.881</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.075.887</u>	<u>13.287.881</u>
Passiver		<u>12.018.018</u>	<u>20.013.663</u>
Going concern	1		
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emissi- on kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	16.000.000	(13.274.217)	6.725.783
Årets resultat	0	0	(8.783.652)	(8.783.652)
Egenkapital ultimo	4.000.000	16.000.000	(22.057.869)	(2.057.869)

Noter

1. Going concern

Selskabets ledelse forventer at kunne tilvejebringe den fornødne likviditet i 2013 enten ved en udvidelse af trækingsretten hos selskabets bankforbindelse eller på anden vis. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at dette er muligt, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

	Grunde og bygninger kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	30.456.780
Kostpris ultimo	30.456.780
Af- og nedskrivninger primo	(10.456.780)
Årets nedskrivninger	(8.000.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(18.456.780)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.000.000
Indregnede renter	143.000

Selskabets grunde og bygninger er erhvervet med henblik på opførelse af udlejningsejendomme. Selskabets grunde og bygninger er nedskrevet til 12.000 t.kr. Skønnet er behæftet med væsentlig usikkerhed.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	40.000	100,00	4.000.000
	40.000		4.000.000

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	2.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.000.000
Virksomhedskapital ultimo	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000

Noter

4. Anden gæld

Anden gæld vedrører depositum.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld
efter 5 år
2012
kr.**

750.500

750.500

6. Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv hovedsageligt vedrørende grund og bygninger og fremførbart underskud på 5.515 t.kr. pr. 31. december 2012. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsrapporten, idet der er usikkerhed om, hvorvidt selskabet kan realisere fremtidige gevinster til modregning af tabet. Skatteværdien er derfor alene oplyst som et eventualaktiv.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt bankmellemværende er tinglyst ejerpantebreve på nom. 10.150 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.000.000 kr.

8. Ejerforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5% af selskabets aktiekapital:

PBK Invest ApS, Bygholm Søpark 7 B, st., Horsens

Janik Holding ApS, Kattrupvej 15, Skanderborg.

BGU Holding ApS, Ternevej 63 A, 4, Horsens.

Kurt Ankjær Holding A/S, Rædersgade 3, Horsens.