



Ejendomsselskabet Solhøj ApS

CVR-nr. 28 31 61 27

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/06 2013

Preben Rauff
Dirigent

Sønderbrogade 16 | Tel 75 62 99 99
Postboks 68 | Fax 75 62 95 90
DK-8700Horsens | CVR 25 80 20 63
Mail: revisor@samvirkende-revisorer.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	9
Balance pr. 31. december 2012	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Solhøj ApS
Gesagervej 93
8722 Hedensted

Telefon: 76 83 21 00

CVR-nr.: 28 31 61 27

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Hedensted

Direktion

Preben Rauff, direktør

Revision

Samvirkende Revisorer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Solhøj 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 31. maj 2013

Direktion

Preben Rauff
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Solhøj ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Solhøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerheder om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen, afsnit 4 og note 2 om usikkerheder for fortsat drift, hvori ledelsen redegør for usikkerheder om selskabets evne til at fortsætte driften, såfremt der ikke sker afståelse af selskabets aktiver i løbet af 2013. Ledelsen bedømmer, at den indgåede bankaftale sikre den nødvendige likviditet frem til 2014 og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskab under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden af det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne om usikkerhed ved indregning og måling i note 1, hvori ledelsen redegør for anvendelse af forrentningskravet ved værdiansættelse af grunde og bygninger, der er en forudsætning for værdien af de i balancen indregnede grunde og bygninger samt ejendomme til videresalg med 23.079 t.kr.

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

Horsens, den 31. maj 2013

Samvirkende Revisorer

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 2.109.040, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 11.218.556.

Selskabet har tabt sin kapital.

Selskabets ledelse og anpartshavere er i dialog med selskabets pengeinstitutter omkring selskabets fremtid og der pågår drøftelser mellem parterne omkring afvikling af selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at årets resultat er utilfredsstillende.

Ejendomsselskabet Solhøj ApS og Skovgaard Skou Byg ApS har et uafdækket likviditetsbehov på 500.000 kr. og det er på regnskabsafslutnings tidspunktet uafklaret hvorledes likviditetsunderskuddet vil blive inddækket. Ledelsen er i dialog med selskabets pengeinstitutter herom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Væsentlige forudsætninger for fortsat drift

Der henvises til note 2, hvor væsentlige forudsætninger og usikre faktorer er beskrevet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Solhøj ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjenesten omfatter således nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter de indgåede lejekontrakter..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Igangværende byggerier måles til kostpris. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af direkte og indirekte medgåede omkostninger. Nettorealiseringsværdi for ejendomme til videresalg opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		597.104	270
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(545.000)	(4.928)
Resultat før finansielle poster		52.104	(4.658)
Finansielle indtægter	3	15.670	89
Finansielle omkostninger		(2.176.814)	(1.687)
Resultat før skat		(2.109.040)	(6.256)
Skat af årets resultat	4	0	332
Årets resultat		(2.109.040)	(5.924)
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		(2.109.040)	(5.924)
		(2.109.040)	(5.924)

Balance pr. 31. december 2012**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Grunde og bygninger		12.828.970	12.831
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.828.970</u>	<u>12.831</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.828.970</u>	<u>12.831</u>
Ejendomme til videresalg		10.250.000	10.795
Varebeholdninger		<u>10.250.000</u>	<u>10.795</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		188.102	323
Udskudt skatteaktiv		311.714	359
Selskabsskat		47.658	0
Periodeafgrænsningsposter		5.941	0
Tilgodehavender		<u>553.415</u>	<u>682</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.803.415</u>	<u>11.477</u>
Aktiver i alt		<u>23.632.385</u>	<u>24.308</u>

Balance pr. 31. december 2012**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		(11.343.556)	(9.235)
Egenkapital	6	(11.218.556)	(9.110)
Gæld til realkreditinstitutter		14.355.000	8.925
Kreditinstitutter		6.913.466	6.913
Anden gæld		253.318	261
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.521.784	16.099
Kreditinstitutter		10.490.408	15.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	98
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.730.771	1.355
Anden gæld		77.978	100
Kortfristede gældsforpligtelser		13.329.157	17.319
Gældsforpligtelser i alt		34.850.941	33.418
Passiver i alt		23.632.385	24.308
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	(9.234.516)	(9.109.516)
Årets resultat	0	(2.109.040)	(2.109.040)
Egenkapital 31. december 2012	125.000	(11.343.556)	(11.218.556)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2012 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,24 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er lavere end det af Colliers oplyste afkastkrav på 5,75 % for de bedst beliggende boligudlejningsejendomme i Trekantsområdet. Bl.a. derfor er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets pengeinstitut har overfor selskabet givet tilsagn om at ville kunne fortsætte engagementerne, med henblik på at afsætte selskabets aktiver.

Det er ledelsens vurdering, at såfremt selskabets aktiver afståes i løbet af 2013, vil dette kunne sikre den nødvendige likviditet frem til 2014.

Såfremt det ikke lykkes at indfri nogle af selskabets aktiver, vil der kunne opstå et uafdækket likviditetsbehov.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	t.kr.
15.670	16
<u>0</u>	<u>73</u>
<u>15.670</u>	<u>89</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	47.658	(332)
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>(47.658)</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>(332)</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	<u>12.828.970</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>12.828.970</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2012	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>12.828.970</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 12.000.000.

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Langfristet gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2012	2012	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.925.000	14.355.000	0	14.193.491
Kreditinstitutter	6.913.466	6.913.466	0	6.913.466
Anden gæld	259.726	253.318	0	0
	16.098.192	21.521.784	0	21.106.957

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.355 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 12.829

Til sikkerhed for bankgæld, er der deponeret ejerpantebreve nom. 15.900 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 23.429 t.kr.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Brdr. Skou Holding ApS, Hedensted, Danmark