

Ejendomsselskabet af 9. januar 2001 ApS
CVR-nr. 25831977

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14.11.2013.

Dirigent

Navn: Jan Ravn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.06.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 9. januar 2001 ApS
Hellesvej 37
6740 Bramming

CVR-nr.: 25831977

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Direktion

Jan Ravn, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Ejendomsselskabet af 9. januar 2001 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets 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.

Bramming, den 31.10.2013

Direktion

Jan Ravn
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 9. januar 2001 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 9. januar 2001 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

Fritidshuse og grunde indregnet under varebeholdninger er værdiansat til kostpris svarende til 35.254 t.kr. Som anført i note 2 er der pt. ikke et effektivt marked for fritidshuse og grunde. Der foreligger således ikke dokumentation for netto-realiseringsværdien, hvorfor vi tager forbehold for eventuel manglende nedskrivning.

Der er i note 6 og 7 Eventualforpligtelser og Pantsætninger oplyst, at selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Som følge af manglende årsrapporter fra enkelte af de tilknyttede virksomheder er vi ikke i stand til at vurdere det fulde omfang af kautionsforpligtelsen. Vi tager derfor forbehold for den oplyste kautionsforpligtelse og en eventuel manglende hensættelse i balancen til kautionsforpligtelser.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der fortsat vil kunne opnås finansiering. Vi ser os ikke i stand til at vurdere, om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de 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.

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 er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 31.10.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Ladegaard
statsautoriseret revisor

Peder R. Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fritidsgrunde og fritidsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud blev på 23.916 t.kr. mod et underskud på 2.423 t.kr. sidste år.

Selskabets drift er forløbet dårligere end forventet.

Selskabets aktiver består hovedsageligt af fritidshuse og grunde. Beholdningen heraf måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Værdiansættelsen af beholdningen er vanskelig, da der p.t. ikke findes noget effektivt marked herfor. Selskabets ledelse er opmærksom herpå.

De vanskelige markedsforhold har medført, at søsterselskabet Kalmar Huse A/S er gået konkurs. Som omtalt i note 6 har selskabet kautioneret for søsterselskabets bankgæld, der andrager ca. 21,5 mio.kr. pr. 30.06.2012. Ydermere er varebeholdninger pantsat for egen og tilknyttede virksomheders bankgæld nom. 40 mio. kr. Den finansielle situation i koncernen er fortsat uafklaret.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger af fritidshuse og grunde måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Finansieringsomkostninger medregnes ikke i kostprisen.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bruttotab		(9.031.550)	(791.211)
Andre finansielle indtægter		0	50.768
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(11.849.318)</u>	<u>(1.743.689)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(20.880.868)	(2.484.132)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(3.035.000)</u>	<u>61.000</u>
Årets resultat		<u><u>(23.915.868)</u></u>	<u><u>(2.423.132)</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(23.915.868)</u>	<u>(2.423.132)</u>
		(23.915.868)	(2.423.132)

Balance pr. 30.06.2013

<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer	35.254.486	45.970.882
Varebeholdninger	<u>35.254.486</u>	<u>45.970.882</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	370.300	0
Udskudt skat	0	3.035.000
Andre tilgodehavender	0	34.118
Tilgodehavende selskabsskat	0	26.000
Tilgodehavender	<u>370.300</u>	<u>3.095.118</u>
Likvide beholdninger	<u>575.590</u>	<u>416.865</u>
Omsætningsaktiver	<u>36.200.376</u>	<u>49.482.865</u>
Aktiver	<u><u>36.200.376</u></u>	<u><u>49.482.865</u></u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		(23.129.212)	786.656
Egenkapital		<u>(21.929.212)</u>	<u>1.986.656</u>
Bankgæld		48.637.345	38.038.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.333	11.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.397.590	9.439.840
Anden gæld		79.320	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.129.588</u>	<u>47.496.209</u>
Gældsforpligtelser		<u>58.129.588</u>	<u>47.496.209</u>
Passiver		<u>36.200.376</u>	<u>49.482.865</u>
Going concern	1		
Usædvanlige forhold	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	786.656	1.986.656
Årets resultat	0	(23.915.868)	(23.915.868)
Egenkapital ultimo	1.200.000	(23.129.212)	(21.929.212)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fortsat kan opnås finansiering.

Det er en forudsætning, at selskabets bankforbindelse opretholder finansieringen, samt at afgivne kautioner ikke kræves. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen aftale med bankforbindelsen omkring fortsat finansiering eller aftaler omkring de afgivne kautioner. Selskabets aktiver afhændes løbende med henblik på nedbringelse af mellemværende med bankforbindelsen. Det forventes, at denne proces fortsættes i det kommende år.

Under gæld til tilknyttede virksomheder indgår ca. 4 mio.kr. vedrørende gæld til søsterselskab, der er under konkursbehandling. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der er tilstrækkelig likviditet til indfrielse heraf, når der fremsættes krav herom. Det forventes, at den fornødne likviditet kan tilvejebringes ved salg af grunde.

2. Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver består hovedsageligt af fritidshuse og grunde. Beholdningen heraf måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Værdiansættelsen af beholdningen er vanskelig, da der p.t. ikke findes noget effektivt marked herfor. Selskabets ledelse er opmærksom herpå.

De vanskelige markedsforhold har medført, at søsterselskabet Kalmar Huse A/S er gået konkurs. Som omtalt i note 6 har selskabet kautioneret for søsterselskabers bankgæld, der andrager ca. 21,5 mio.kr. pr. 30.06.2012. Ydermere er varebeholdninger pantsat til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders bankgæld nom. 40 mio.kr. Den finansielle situation i koncernen er fortsat uafklaret.

3. Andre finansielle omkostninger

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	231.090
Renteomkostninger i øvrigt	11.843.978	907.435
Øvrige finansielle omkostninger	5.340	605.164
	<u>11.849.318</u>	<u>1.743.689</u>

4. Skat af ordinært resultat

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Aktuel skat	0	(61.000)
Ændring af udskudt skat	3.035.000	0
	<u>3.035.000</u>	<u>(61.000)</u>

Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.	<u>2008/09</u> kr.
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>200.000</u>

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
6. Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	<u>21.500.000</u>	<u>21.500.000</u>
Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder	<u>21.500.000</u>	<u>21.500.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 40.000 t.kr. i varebeholdninger.