



ES Kertemindevej 5-9 ApS

CVR-nr. 30 91 42 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2013.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for ES Kertemindevej 5-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 24. juni 2013

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i ES Kertemindevej 5-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ES Kertemindevej 5-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1, som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrunder, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvori selskabets ledelse redegør for reetableringen af selskabskapitalen.

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.

Randers, den 24. juni 2013

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob. V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ES Kertemindevej 5-9 ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 30 91 42 28
	Stiftet: 15. februar 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede revisorer A/S
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	Danish Property Development A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt investering og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -56.303 kr. mod 52 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -653 t.kr. mod -537 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2013. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2013.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2012 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 514 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen gennem enten drift eller frasalg af aktiver.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ES Kertemindevej 5-9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ES Kertemindevej 5-9 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-56.303	52.089
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.622	-396.000
Resultat før finansielle poster	-136.925	-343.911
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	151.803	144.745
2 Andre finansielle omkostninger	-506.624	-436.535
Resultat før skat	-491.746	-635.701
Skat af årets resultat	-161.373	99.000
Årets resultat	-653.119	-536.701
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-653.119	-536.701
Disponeret i alt	-653.119	-536.701

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.300.756	6.552.967
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.300.756</u>	<u>6.552.967</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.300.756</u>	<u>6.552.967</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.207	4.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.588.708	2.589.238
	Andre tilgodehavender	<u>29.729</u>	<u>4.116</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.626.644</u>	<u>2.597.854</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.626.644</u>	<u>2.597.854</u>
	Aktiver i alt	<u>5.927.400</u>	<u>9.150.821</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-1.863.219	-1.210.100
Egenkapital i alt	-1.738.219	-1.085.100
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	190.718	29.345
Hensatte forpligtelser i alt	190.718	29.345
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.257.008	3.945.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.257.008	3.945.092
Kortfristet del af langfristet gæld	197.000	212.300
Gæld til pengeinstitutter	2.245.255	3.166.633
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.947.909	1.151.715
Gæld til associerede virksomheder	1.774.117	1.674.994
Anden gæld	53.612	55.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.217.893	6.261.484
Gældsforpligtelser i alt	7.474.901	10.206.576
 Passiver i alt	 5.927.400	 9.150.821
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2013. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2013.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2012 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 514 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen gennem enten drift eller frasal g af aktiver.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	85.495	141.257
Andre renteomkostninger	421.129	295.278
	<u>506.624</u>	<u>436.535</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	6.948.967
Afgang	<u>-3.200.470</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>3.748.497</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	396.000
Årets af- og nedskrivninger	<u>51.741</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>447.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>3.300.756</u>

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-1.210.100	-673.399
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-653.119</u>	<u>-536.701</u>
	<u>-1.863.219</u>	<u>-1.210.100</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.454 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 3.301 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene 3.450 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld.

Der er udstedt hensigtserklæring med pantsætningsforbud på selskabets grunde og bygninger.

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution og tilbagetrædelseserklæringer for koncernselskabers bankgæld.