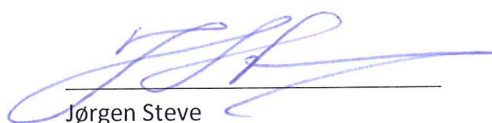


**Ejendomsmæglerfirmaet J. Steve & Co
Ø. Hurup ApS**

CVR-nummer 17630539

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den



Jørgen Steve

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsmæglerfirmaet J. Steve & Co Ø. Hurup ApS
Kystvejen 55, Ø. Hurup
9560 Hadsund

Hjemstedskommune: Mariagerfjord
CVR-nummer: 17630539
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Jørgen Steve

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Vekselererfirmaet Jørgen Steve Christensen ApS
Storegade 20
9560 Hadsund

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsmæglerfirmaet J. Steve & Co Ø. Hurup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

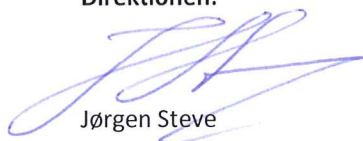
finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, 5. juli 2013

Direktionen:



Jørgen Steve

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

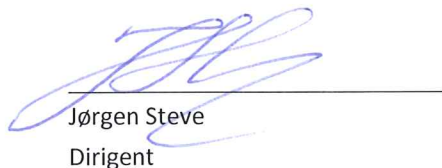
Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingen

den

gens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.



Jørgen Steve
Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet J. Steve & Co Ø. Hurup ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet J. Steve & Co Ø. Hurup ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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, at 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 vurderingen 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 med fortsat drift for øje. Som omtalt i ledelsesberetningen forventer ledelsen en positiv udvikling af selskabets indtjening. Selskabets driftsresultater og løbende betalinger af forfaldne poster fordrer efter vor opfattelse en udvidelse af selskabets kreditfaciliteter. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes.

Vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt.

Vi har ikke haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte andre skyldige omkostninger på tkr. 116. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke-registrerede skyldige omkostninger samt mulig konsekvens på resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere, der i balancen er målt til 37 tkr. Vi har ikke fået forelagt tilfredsstillende dokumentation for værdiansættelsen. Effekten heraf er årets resultat og egenkapitalen opgjort 37 tkr for højt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven har ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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. Der 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 af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Hadsund, 5. juli 2013

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse arbejder på en løsning af selskabets fremtidige drift, herunder en løsning af selskabets likviditetsmæssige situation. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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 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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt

tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostningerrealiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Aktier i EDC Holding A/S optaget til kursen vedtaget på EDC Holding A/S's senest afholdt generalforsamling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	604.231	483
1	Personaleomkostninger	-758.049	-800
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-9.512	-39
	Resultat før finansielle poster	-163.331	-356
	Finansielle indtægter	113.500	80
	Finansielle omkostninger	-18.616	-14
	Resultat før skat	-68.447	-290
2	Skat af årets resultat	31.679	52
	Årets resultat	-36.768	-238
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	520.038	758
	Årets resultat	-36.768	-238
	Til disposition i alt	483.270	520
	Overført resultat ultimo	483.270	520
	Resultatdisponering i alt	483.270	520

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Indretning af lejede lokaler	11.850	18
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
	Materielle anlægsaktiver	11.850	21
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.401.000	1.303
	Finansielle anlægsaktiver	1.401.000	1.303
	Anlægsaktiver i alt	1.412.850	1.324
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.736	14
	Andre tilgodehavender	0	86
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	37.350	346
	Tilgodehavender	44.086	446
	Likvide beholdninger	9	10
	Omsætningsaktiver i alt	44.095	456
	Aktiver i alt	1.456.945	1.780

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	483.270	520
4	Egenkapital i alt	683.270	720
	Hensættelser til udskudt skat	0	32
	Hensatte forpligtelser	0	32
	Kreditinstitutter	14.725	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	326.177	499
	Anden gæld	380.774	505
	Periodeafgrænsningsposter	52.000	24
	Kortfristede gældsforpligtelser	773.676	1.028
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	773.676	1.060
	Passiver i alt	1.456.945	1.780
5	Usikkerheder om going concern		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Løn og gager	750.000	787	
	Andre omkostninger til social sikring	8.049	13	
	Personaleomkostninger i alt	758.049	800	
2	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	-86	
	Regulering af udskudt skat	-31.679	34	
	Skat af årets resultat i alt	-31.679	-52	
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere			
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	37.350	346	
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt	37.350	346	
	Udlånet er formindsket i årets løb med tkr. 309.			
	Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 9,2%.			
	Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.			
4	Egenkapital			
	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	200	520	720
	Årets resultat	0	-37	-37
	Egenkapital ultimo	200	483	683

Virksomhedskapitalen er sammensat af anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Usikkerheder om going concern

Selskabets ledelse arbejder på en løsning af selskabets fremtidige drift, herunder en løsning af selskabets likviditetsmæssige situation. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der pantsat aktier nom. DKK 50.000, der i årsrapporten er indregnet med DKK 1.401.000. Aktierne er desuden stillet til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut.

Der er sikkerhedsstillet ejerpantebrev nom DKK 200.000 i goodwill.

Der er afgivet virksomhedspant med nom. DKK 1.000.000 i goodwill, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, simple fordringer, lager m.m.