

EJENDOMSSELSKABET VANDVÆRKSVEJ 3 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/07/2013

Carsten Sehested-Blad

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET VANDVÆRKSVEJ 3 ApS
Vindingvej 2A
7100 Vejle

Telefonnummer: 75858811

Fax: 75857550

CVR-nr: 29973679

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor ADVISOR REVISOR STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
Jernbanepladsen 1
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr: 34213798

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Vandværksvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, af ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10/07/2013

Direktion

Carsten Sehested-Blad
Direktør

Bestyrelse

Carsten Sehested-Blad
Bestyrelsesmedlem

Torben Sigvert
Bestyrelsesmedlem

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har fravalgt revision

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vandværksvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 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 lovgivning. 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 regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Der er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har givet anledning til forbehold.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, men det er vores opfattelse, at forudsætningen herfor ikke er opfyldt, idet selskabets ejendom i 2013 er solgt for kr. 4.500.000,- hvilket vil udløse et tab på kr. 20.987.057.

Fortsat drift, er betinget af, at kreditfaciliteterne opretholdes.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydningen af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Jeg henviser til ledelsesberetningen, hvor ledelsen redegør for forhandlingerne med selskabets bankforbindelse. Ledelsen har vurderet, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at ledelsen ikke har sikret afholdelse af generalforsamling senest 6 måneder efter, at ledelsen konstaterede at selskabets kapital var tabt. Denne overtrædelse af selskabslovens §119 kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse..

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Lyngby, 10/07/2013

Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor
ADVISOR REVISOR STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opgørelse og investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -21.068 tkr. Egenkapitalen pr. 31. december 2012 udgør herefter -26.253 tkr. Den ansvarlige lånekapital på 2.500 tkr. indgår ikke i egenkapitalen.

Den væsentligste årsag til det negative resultat er faldende lejeindtægter.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har i 2013 afhændet ejendommen for kr. 4.500.000 og har i forbindelse med dette nedskrevet ejendommens værdi til salgssum i indeværende regnskabsår.

Selskabet forhandler i øjeblikket med sin bankforbindelse om en akkord. Denne er endnu ikke endelig færdigforhandlet, hvorfor selskabet har valgt at hele bankgælden indgår i nærværende regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, samt værdiregulering af selskabets ejendomme.

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 afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til salgsværdi. Der afskrives ikke på selskabets ejendomme.

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og 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.

Gældsforpligtigelser

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles de finansielle forpligtigelser 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 lånetiden.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		-21.004.920	-69.276
Eksterne omkostninger		-26.550	-39.031
Bruttoresultat		-21.031.470	-108.307
Resultat af ordinær primær drift		-21.031.470	-108.307
Øvrige finansielle omkostninger		-36.685	-83.477
Ordinært resultat før skat		-21.068.155	191.784
Ekstraordinært resultat før skat		-21.068.155	-191.784
Årets resultat		-21.068.155	-191.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-21.068.155	-191.784
I alt		-21.068.155	-191.784

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		4.500.000	25.487.057
Materielle anlægsaktiver i alt	1	4.500.000	25.487.057
Anlægsaktiver i alt		4.500.000	25.487.057
Andre tilgodehavender		0	220
Tilgodehavender i alt		0	220
Omsætningsaktiver i alt		0	220
AKTIVER I ALT		4.500.000	25.487.277

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		126.000	126.000
Overført resultat		-26.379.176	-5.311.021
Egenkapital i alt	2	-26.253.176	-5.185.021
Ansvarlig lånekapital		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.500.000	2.500.000
Gæld til banker		26.171.887	26.165.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.028	568.397
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.965.261	1.423.169
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.253.176	28.172.298
Gældsforpligtelser i alt		30.753.176	30.672.298
PASSIVER I ALT		4.500.000	25.487.277

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.487.057
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	25.487.057
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-20.987.057
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-20.987.057
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	126.000	-5.311.021	0	-5.185.021
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-21.068.155	0	-21.068.155
Egenkapital ultimo	126.000	-26.379.176	0	26.253.176

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ved køb af ejendom i 2008 i skøde påtaget sig en forpligtigelse på 200 tkr. såfremt visse betingelser opfyldes omkring ejendommen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 26.172 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt 20.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme. Heraf er ejerantebreve på i alt 20.000 tkr. deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.