

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Sandvadsvej 5 A/S

CVR-nr. 28514670

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 06.03.2013.

Dirigent

Navn: Jens Grabow

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sandvadsvej 5 A/S

Sandvadsvej 5 A/S

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 28514670

Hjemsted: Vallensbæk

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Finn Christensen, formand

Jens Grabow

Lis Grabow

Direktion

Jens Grabow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Sandvadsvej 5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 31.01.2013

Direktion

Jens Grabow

Bestyrelse

Finn Christensen
formand

Jens Grabow

Lis Grabow

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sandvadsvej 5 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sandvadsvej 5 A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.01.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Baes
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved udlejning af ejendommen beliggende Sandvadsvej 5, Køge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 652 t.kr., hvilket er som forventet.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergangen til lejer har fundet sted. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, der udgør selskabets investeringsejendom, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.357.900	3.100
Andre eksterne omkostninger		(139.525)	(80)
Bruttoresultat		3.218.375	3.020
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(100)
Af- og nedskrivninger	2	(1.502.500)	(1.503)
Driftsresultat		1.565.875	1.417
Andre finansielle omkostninger		(695.939)	(733)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		869.936	684
Skat af ordinært resultat	3	(218.266)	(174)
Årets resultat		651.670	510
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		200.000	200
Overført resultat		451.670	310
		651.670	510

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		20.980.000	22.482
Materielle anlægsaktiver	4	<u>20.980.000</u>	<u>22.482</u>
Anlægsaktiver		<u>20.980.000</u>	<u>22.482</u>
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	10
Andre tilgodehavender		1.300	1
Periodeafgrænsningsposter		376.582	51
Tilgodehavender		<u>377.882</u>	<u>62</u>
Likvide beholdninger		<u>1.689.888</u>	<u>1.018</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.067.770</u>	<u>1.080</u>
Aktiver		<u>23.047.770</u>	<u>23.562</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overkurs ved emission		1.507.395	1.507
Overført overskud eller underskud		2.160.031	1.708
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	200
Egenkapital		<u>4.867.426</u>	<u>4.415</u>
Udskudt skat		1.621.282	1.719
Hensatte forpligtelser		<u>1.621.282</u>	<u>1.719</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.208.473	14.236
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.208.473</u>	<u>14.236</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.025.335	986
Skyldig selskabsskat		68.357	61
Anden gæld		2.256.897	2.145
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.350.589</u>	<u>3.192</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.559.062</u>	<u>17.428</u>
Passiver		<u>23.047.770</u>	<u>23.562</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emissi- on kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	1.507.395	1.708.361	200.000	4.415.756
Udbetalt udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	0	451.670	200.000	651.670
Egenkapital ultimo	1.000.000	1.507.395	2.160.031	200.000	4.867.426

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.		
1. Personaleomkostninger				
Gager og løn	150.000	100		
	<u>150.000</u>	<u>100</u>		
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.		
2. Af- og nedskrivninger				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.502.500	1.503		
	<u>1.502.500</u>	<u>1.503</u>		
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.		
3. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	315.551	271		
Ændring af udskudt skat	(97.392)	(97)		
Regulering vedrørende tidligere år	107	0		
	<u>218.266</u>	<u>174</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.		
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		33.000.000		
Kostpris ultimo		<u>33.000.000</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(10.517.500)		
Årets afskrivninger		(1.502.500)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(12.020.000)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>20.980.000</u>		
	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2011 t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2012 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2012 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	986	1.025.335	13.208.473	8.686.402
	<u>986</u>	<u>1.025.335</u>	<u>13.208.473</u>	<u>8.686.402</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt skadesløsbrev i ejendommen på nom. 20.200 t.kr. samt skadesløsbrev på 10.000 t.kr.

De to pantebreve ligger til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i ejendommen.

Der er udstedt pantebrev i ejendommen på nom. 1.000 t.kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jens Grabow, Løvenborgvej 14, 2665 Vallensbæk

Finn Christensen, Fugledalen 10, 4000 Roskilde