

ApS ØSTER FARIMAGSGADE 95

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2014

Hans-Christian Frøslev

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ApS ØSTER FARIMAGSGADE 95
Ahlmanns Alle 2
2900 Hellerup

CVR-nr: 32831001
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Bankforbindelse Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2012/2013 for ApS Øster Farimagsgade 95.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013, samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/2013.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14/03/2014

Direktion

Hans-Christian Frøslev

Direktion

Hans-Christian Frøslev

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet iht. årsregnskabsloven fortsat at fravælge revision for det kommende regnskabsår, idet ledelsen vurderer, at betingelserne herfor fortsat er opfyldt.

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Der pågår forhandlinger med kreditinstitutter om den endelige finansiering af selskabets ejendom. Selskabets gæld til kreditinstitutter er klassificeret som kortfristet i årsrapporten. Når den endelige finansiering af gælden falder på plads, vil største delen være langfristet. Denne refinansiering er betingelse for selskabets drift. Selskabet vurderes til at være i stand til at servicere dets gæld til kreditinstitutterne det kommende år, hvorfor selskabet vurderes til at opfylde going concern princippet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Øster Farimagsgade 95 for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Generelt om indregning og indmåling: I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver 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 forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelse:

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og honorarindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter og honorarindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Værdien af investeringsejendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsejendommens normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under

posten værdiregulering af investeringsejendomme. Fortjeneste eller tab ved afhændelse investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab. Udbytte: Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte, indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Skyldig skat og udskudt skat: Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 25%. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser . Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtigelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		146.054	
Bruttoresultat		146.054	
Resultat af ordinær primær drift		146.054	
Øvrige finansielle omkostninger		-174.662	
Ordinært resultat før skat		-28.608	
Ekstraordinært resultat før skat		-28.608	
Skat af årets resultat		7.152	
Årets resultat		-21.456	
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		-21.456	
I alt		-21.456	

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		4.152.986	
Materielle anlægsaktiver i alt		4.152.986	
Anlægsaktiver i alt		4.152.986	
Råvarer og hjælpematerialer		1.261.000	
Varebeholdninger i alt		1.261.000	
Tilgodehavende skat		97.986	
Andre tilgodehavender		65.245	
Tilgodehavender i alt		163.231	
Likvide beholdninger		26.542	
Omsætningsaktiver i alt		1.450.773	
AKTIVER I ALT		5.603.759	

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	
Overført resultat		-293.959	
Egenkapital i alt		-213.959	
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.000	
Gæld til banker		3.092.696	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.492.696	
Anden gæld		325.022	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		325.022	
Gældsforpligtelser i alt		5.817.718	
PASSIVER I ALT		5.603.759	

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendom til dagsværdi. Den samlede værdi på dkr. 4,2 mio - er opgjort ud fra skønnet handelsværdi, hvortil knytter sig usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at handelsværdien samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommens kostpris. Selskabet ejer endvidere lejligheder i Tyrkiet. Lejlighederne er indeholdt i

varebeholdningen og har en bogført værdi på t.dkr. 1.261. Der er usikkerhed knyttet til værdiansættelsen, pga ustabil ejendomsmarked i Tyrkiet og den igangværende finanskriser i europa, men det er ledelsens vurdering at genindvindingsværdien ikke afviger væsentligt fra kostprisen. Det skal hertil oplyses, at der verserer en retssag vedrørende selskabets erhvervelse af lejlighederne beliggende i Tyrkiet, idet sælger er erklæret konkurs og har dermed ikke betalt løbende udgifter til bygherre og ejerforening, hvorfor der er opstået usikkerhed om rettighederne til lejlighederne og om hvor vidt, sælger kan overdrage lejlighederne. Såfremt lejlighederne ikke kan overdrages, så vil selskabets erhvervelse blive annulleret og selskabet vil blive påført et væsentligt tab, som vil få konsekvenser for selskabets videre drift.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tkr. 5.492.696 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 sep.-2013 udgør tkr. 4.153.