

INVESTERINGSSELSKABET STENHUSVEJ 66 ApS

Årsrapport
25. maj 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2013

Klaus Landstrøm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden INVESTERINGSSKABET STENHUSVEJ 66 ApS
Masnedøgade 28
2100 København Ø

Telefonnummer: 70210113
e-mailadresse: -

CVR-nr: 34584001
Regnskabsår: 25/05/2012 - 31/12/2012

Revisor Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
P-enhed: 1016293861

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25.05.12 - 31.12.12 for Investeringselskabet Stenhusvej 66 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/05/2013

Direktion

Jens Schaumann

Henrik Munk Thomsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i INVESTERINGSSSELKABET STENHUSVEJ 66 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INVESTERINGSSSELKABET STENHUSVEJ 66 ApS for regnskabsåret 25. maj 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. maj 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 21/05/2013

Thomas Nislev
Statsautoriseret Revisor
Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelserns 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valuta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra ejendomshandel og udlejning.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger ud over renter, der kan henføres til produktionsomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skatter og årets regulering af udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Aktiver

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter færdige ikke solgte ejendomsprojekter samt igangværende projekter for egen regning.

Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

I kostprisen indgår byggelånsrenter der er påløbet i den periode, hvor ejendomsprojekter er uudlejede og under opførelse eller ombygning.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Forslag til udbytte medtages som en særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Aktuelle skatteforpligtigelser indregnes 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssig værdi af aktiver og passiver. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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. For indværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 25. maj 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		418.200
Produktionsomkostninger		-0
Bruttoresultat		418.200
Administrationsomkostninger		-26.845
Resultat af ordinær primær drift		391.355
Andre finansielle indtægter		2.174
Øvrige finansielle omkostninger		-320.000
Ordinært resultat før skat		73.529
Ekstraordinært resultat før skat		73.529
Skat af årets resultat		-18.382
Årets resultat		55.147
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		55.147
I alt		55.147

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		38.382.551
Varebeholdninger i alt	1	38.382.551
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127.918
Andre tilgodehavender		282.051
Tilgodehavender i alt		409.969
Likvide beholdninger		4.410.913
Omsætningsaktiver i alt		43.203.433
AKTIVER I ALT		43.203.433

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.000.000
Andre reserver		5.080.000
Overført resultat		55.147
Egenkapital i alt	2	6.135.147
Hensættelse til udskudt skat		18.382
Hensatte forpligtelser i alt		18.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder		596.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.251.884
Anden gæld		33.201.708
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.049.904
Gældsforpligtelser i alt		37.049.904
PASSIVER I ALT		43.203.433

Noter

1. Varebeholdninger i alt

Renteomkostninger indgår som en del af kostprisen for selskabets ejendom (varebeholdninger) med kr. 881.707.

2. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	0	0	0	0	0
Tilgang	1.000.000	5.080.000	0	0	6.080.000
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	55.147	0	55.147
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.080.000	55.147	0	6.135.147

Anpartskapitalen er fordelt i

249.000 A-anparter á kr 1	249.000
751.000 B-anparter á kr. 1	751.000
I alt	1.000.000

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at købe, udvikle, ombygge, drive, finansiere, administrere og sælge ejendommen beliggende Stenhsusvej 66 i Holdbæk.

Selskabet har i regnskabsåret, som er selskabets første, etableret og drevet virksomhed i overensstemmelse med selskabets formål.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant for kr. 32 mio. i selskabets ejendom, som er bogført til en værdi af kr. 38,4 mio., til sikkerhed for gæld på kr. 32 mio.