



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET NY SØNDERGAARD APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2013

Anders Scheel Frederiksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ny Søndergaard ApS c/o Adv. Rebernik & Scheel Advokatanpartsselskab Valkendorfsvej 16, 1. 1151 København K
	Telefon: 33 36 30 30 Telefax: 33 36 30 35
	CVR-nr.: 62 88 52 11 Stiftet: 1. juli 1943 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Klaus Dyva
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Det indstilles på generalforsamlingen den 2. maj 2013, at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Ny Søndergaard 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 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2013

Direktion

Klaus Dyva

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ny Søndergaard ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Søndergaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 25. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret solgt en lejlighed.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ny Søndergaard ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af udlejning

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet. Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) er fratrukket i opkrævede lejeindtægter og indregnes som gældsforpligtelser eller hensatte forpligtelser.

I selskabets driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforening, administrationshonorar, vedligeholdelse mv.

Indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse, der ikke afholdes af ejerforeningen, indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger. Selskabets andel af ejerforeningens vedligeholdelsesomkostninger indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter desuden omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering til dagsværdi omfatter regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Beholdningen af ejerlejligheder indregnes i balancen som investeringslejligheder under materielle anlægsaktiver. I anskaffelsesåret måles ejerlejlighederne til kostpris.

Efter anskaffelsesåret måles ejerlejlighederne til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede salgspriser i de enkelte ejendomme. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes offentlig tilgængelig statistik for området.

Herfra fratrækkes et markedsbestemt nedslag på 40 % på de ejerlejligheder, som er belastet med uopsigelig lejekontrakt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		23.491	4.870
Personaleomkostninger.....	1	-15.000	-15.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		409.310	210.000
DRIFTSRESULTAT		417.801	199.870
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		4.132	12.712
Andre finansielle indtægter.....		896	3.300
Andre finansielle omkostninger.....		0	-2.797
RESULTAT FØR SKAT		422.829	213.085
Skat af årets resultat.....	2	-105.688	4.164
ÅRETS RESULTAT		317.141	217.249
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	420.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-282.859	-202.751
I ALT		317.141	217.249

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme.....		2.409.310	2.850.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.409.310	2.850.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.409.310	2.850.000
Andre tilgodehavender.....		107.360	66.909
Periodeafgrænsningsposter.....		0	4.324
Tilgodehavender.....		107.360	71.233
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	990.077
Værdipapirer.....		0	990.077
Likvider.....		1.830.527	498.591
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.937.887	1.559.901
AKTIVER.....		4.347.197	4.409.901

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital.....		210.000	210.000
Opskrivningshænlæggelser.....		0	1.896.812
Overført overskud.....		2.771.764	1.157.811
Forslag til udbytte.....		600.000	420.000
EGENKAPITAL.....	4	3.581.764	3.684.623
Hensættelse til udskudt skat.....		539.118	635.604
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		539.118	635.604
Lejedesposita.....		9.160	17.599
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.160	17.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.980	56.289
Selskabsskat.....		148.175	786
Anden gæld.....		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		217.155	72.075
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		226.315	89.674
PASSIVER.....		4.347.197	4.409.901
Eventualposter mv.	5		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Løn og gager.....	15.000	15.000			
	15.000	15.000			
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	202.174	786			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-4.950			
Regulering af udskudt skat.....	-96.486	0			
	105.688	-4.164			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2012.....		307.583			
Afgang.....		-54.746			
Kostpris 31. december 2012.....		252.837			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....		2.542.417			
Årets værdireguleringer.....		409.310			
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-795.254			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....		2.156.473			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		2.409.310			
Egenkapital			4		
	Selskabs- kapital	Opskrivnings- henlæggelser	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	210.000	1.896.812	1.157.811	420.000	3.684.623
Korrektion af primo.....		-1.896.812	1.896.812		
Korrigeret egenkapital 1. januar 2012.....	210.000	0	3.054.623	420.000	3.684.623
Betalt udbytte.....				-420.000	-420.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-282.859	600.000	317.141
Egenkapital 31. december 2012.....	210.000	0	2.771.764	600.000	3.581.764

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5**

For selskabets investeringsejendomme påhviler der vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser herom.

Selskabet vil gennem det pligtmæssige medlemsskab af ejerforeningen, hvor selskabets ejendomme er beliggende, skulle deltage i afholdelse af udgifter til større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse udgifter besluttet af ejerforeningens kompetente organ. Der er ikke på balancetidspunktet truffet beslutning om gennemførelse af sådanne projekter.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b udgør pr. 31. december 2012 ca. 279 tkr.