



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Skibbroen 16  
6200 Aabenraa

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**St. Pottergade 23A Aabenraa ApS**

## Årsrapport 2012

CVR-nr. 30 79 94 61  
013257 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for St. Pottergade 23A Aabenraa ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 4. juli 2013  
Direktion:

---

Torben Brand

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i St. Pottergade 23A Aabenraa ApS

Vi har revideret årsregnskabet for St. Pottergade 23A Aabenraa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

### *Forbehold*

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets bankforbindelse har imidlertid opsagt bankengagementet for såvel selskabet som selskabets tilknyttede virksomheder. Da selskabet og de tilknyttede virksomheder har en negativ egenkapital, og da der ikke er truffet aftale om et nyt bankengagement, og da en sådan aftale ej heller synes opnåelig, anser vi ikke betingelserne for fortsat drift for at være til stede. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og dermed også for værdiansættelsen af selskabets aktiver.

### *Afkræftende konklusion*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Aabenraa, den 4. juli 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kaj Glochau  
statsaut. revisor

## **Selskabsoplysninger**

St. Pottergade 23A Aabenraa ApS  
Sønderborgvej 204, Svejrup  
6200 Aabenraa  
CVR-nr.: 30 79 94 61  
Stiftet: 14. august 2007  
Hjemstedskommune: Aabenraa  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Torben Brand

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skibbroen 16  
6200 Aabenraa

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 11. juli 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Torben Brand

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for St. Pottergade 23A Aabenraa ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres påli deligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration og lignende.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Brand Holding ApS-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet, Brand Holding ApS, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### Selskabsskat og udskudt skat

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		170.904	214
Andre eksterne omkostninger		<u>-46.080</u>	<u>-94</u>
<b>Bruttoresultat</b>		124.824	120
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-34.251</u>	<u>-34</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		90.573	86
Finansielle indtægter	1	371	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-168.951</u>	<u>-160</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		-78.007	-74
Skat af ordinært resultat	3	<u>-68.250</u>	<u>1</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-146.257</u></u>	<u><u>-73</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>-146.257</u></u>	<u><u>-73</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>2.842.894</u>	<u>2.877</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.842.894</u>	<u>2.877</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		0	68
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>9.410</u>	<u>9</u>
		<u>9.410</u>	<u>77</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.852.304</u>	<u>2.954</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Anpartskapital		125.000	125
Overførte resultater		<u>-415.717</u>	<u>-269</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-290.717</u>	<u>-144</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6		
Realkreditinstitutter		<u>2.310.048</u>	<u>2.370</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		60.729	58
Kreditinstitutter		364.384	372
Gæld til tilknyttede virksomheder		346.186	223
Anden gæld		<u>61.674</u>	<u>75</u>
		<u>832.973</u>	<u>728</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.143.021</u>	<u>3.098</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.852.304</u>	<u>2.954</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>			
		tkr.			
<b>1 Finansielle indtægter</b>					
Heraf udgør renter fra tilknyttede virksomheder	<u>371</u>	<u>0</u>			
<b>2 Finansielle omkostninger</b>					
Heraf udgør renter til tilknyttede virksomheder	<u>11.235</u>	<u>8</u>			
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>					
Regulering udskudt skat	<u>68.250</u>	<u>-1</u>			
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>					
		<u>Grunde og bygninger</u>			
Kostpris 1. januar 2012		<u>2.968.481</u>			
Afskrivninger 1. januar 2012		91.336			
Afskrivninger		<u>34.251</u>			
Afskrivninger 31. december 2012		<u>125.587</u>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<u>2.842.894</u>			
<b>5 Egenkapital</b>					
	<u>Anparts-</u>	<u>Overført</u>			
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>			
		<u>I alt</u>			
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	-269.460			
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-146.257</u>			
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>125.000</u>	<u>-415.717</u>			
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	<u>Gæld i alt 1.</u>	<u>Gæld i alt 31.</u>	<u>Afdrag næste</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld efter</u>
	<u>januar 2012</u>	<u>december</u>	<u>år</u>	<u>andel</u>	<u>5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>2.427.231</u>	<u>2.370.777</u>	<u>60.729</u>	<u>2.310.048</u>	<u>2.016.359</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Intet.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit er afgivet pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 2.843 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er afgivet ejerpant på 325 tkr.

Der er afgivet solidarisk ulimiteret selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut, 7.240 tkr.

Øvrige kreditorer har efter regnskabsårets afslutning taget udlæg i ejendom for en gæld på i alt 84 tkr.

#### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Brand Holding ApS, Sønderborgvej 204, Svejrup, 6200 Aabenraa