

LINDENSTRASSE 35, KÖPENICK ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/04/2013

Erik Brøste

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LINDENSTRASSE 35, KÖPENICK ApS
Skolegade 5
8000 Århus C

Telefonnummer: 87321220

CVR-nr: 29174571

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9100 Aalborg
DK Danmark

Revisor ERNST & YOUNG P/S
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

CVR-nr: 26052394

P-enhed: 1003182469

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Lindenstrasse 35, Köpenick 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.

Aarhus, den 12/03/2013

Direktion

Poul Christen Kaae Eriksen
Statsautoriseret ejendomsmægler

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindenstrasse 35, Köpenick 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 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, at 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 en vurdering af risici for væsentlige 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 en 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori der redegøres for usikkerhed omkring det primære pengeinstituts opretholdelse af kreditfaciliteterne og bevilling af likviditet til den løbende drift. Det er ledelsens vurdering, at ovenstående imødekommes, hvorefter årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 12/04/2013

John Sørensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Henrik Andersen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Formålet med selskabet er at købe og udvikle ejendommen Lindenstrasse 35, Köpenick og omliggende ejendomme til et boligområde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 19.825.415 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 12.789.786.

Fortsat drift

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord om forlængelse og udvidelse af bestående kreditrammer til finansiering af driften og investering i ejendomsudviklingsprojekter. Dette er væsentligt for selskabets fortsatte drift, og årsrapporten er aflagt under forudsætning af, at kreditfaciliteter er til rådighed. Ledelsen forventer at forhandlingerne falder positivt ud. Som følge heraf er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindenstrasse 35, Köpenick ApS er aflagt i overensstemmelse med overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Husleje og indtægter ved salg af ejendomme indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Varer under fremstilling

Igangværende projekter for egen regning er optaget til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere. Finansielle omkostninger ved optagelse af kreditter er aktiveret på projektet.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis

af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		23.786.830	361.798
Produktionsomkostninger		-221.833	-229.540
Bruttoresultat		23.564.997	132.258
Andre driftsomkostninger		-146.611	-37.733
Resultat af ordinær primær drift		23.418.386	94.525
Andre finansielle indtægter		452	
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.681.211	-1.626.821
Ordinært resultat før skat		21.737.627	-1.532.296
Ekstraordinært resultat før skat		21.737.627	-1.532.296
Skat af årets resultat		-1.912.212	0
Årets resultat		19.825.415	-1.532.296
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.825.415	-1.532.296
I alt		19.825.415	-1.532.296

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer			31.459.550
Varebeholdninger i alt			31.459.550
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.818	13.503
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.601.970	
Andre tilgodehavender			3.869
Tilgodehavender i alt		18.635.788	17.372
Likvide beholdninger		257.420	16.850
Omsætningsaktiver i alt		18.893.208	31.644.972
AKTIVER I ALT		18.893.208	31.644.972

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	2	125.000	125.000
Overført resultat		12.664.786	-7.160.629
Egenkapital i alt	3	12.789.786	-7.035.629
Gæld til banker		3.917.402	38.228.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		658	6.108
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder			409.234
Anden gæld		2.185.362	36.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.103.422	38.680.601
Gældsforpligtelser i alt		6.103.422	38.680.601
PASSIVER I ALT		18.893.208	31.644.972

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	18265	13104
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende	1662946	1613717
	1681211	1626821

2. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktie-/anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr.

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125000	0	-7160629	0	-735929
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	19825415	0	19825415
Egenkapital ultimo	125000	0	12664786	0	12789786

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at koncernens kreditfaciliteter opretholdes, og at hovedbankforbindelsen bevilliger likviditet til den løbende drift. Den nuværende aftale er udløbet og skal genforhandles til imødegåelse af selskabets fremadrettede kredit- og likviditetsbehov. Det er ledelsens vurdering, at bevillinger og låneforlængelser vil imødekommes. På denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er følgende sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2012:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Spar Nord for engagementet med følgende selskaber:

Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75

Kaae Holding, Århus A/S, CVR-nr. 87 61 67 11

Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23

Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71

Kaae Gruppen A/S, CVR-nr. 12 37 83 43

Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43

6. Oplysning om ejerskab

Moderselskab:

Kaae Holding, Århus A/S, Skolegade 5, 8000 Aarhus

CVR-nr. 87 61 67 11

7. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.