

Lindenstrasse 35 Köpenick ApS

Skolegade 5, 8000 Århus C

CVR-nr. 29 17 45 71



Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....
Erik Brøste



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Personaleomkostninger	9
Finansielle indtægter	9
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Anpartskapital	11
Sikkerhedsstillelser	11
Nærtstående parter	11

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Århus C
CVR-nr.	29 17 45 71
Telefon	+45 87 32 12 20
Telefax	+45 87 30 34 19
Direktion	Poul Eriksen, statsautoriseret ejendomsmægler
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdspladsen 11, 8000 Aarhus C Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 17.141, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 12.806.926.

Særlige risici

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord Bank 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 balancedagen

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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....
Poul Eriksen
statsautoriseret ejendomsmægler

Til anpartshaverne i Lindenstrasse 35 Köpenick ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Lindenstrasse 35 Köpenick ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Finansiering sker samlet for selskaberne i Ejendoms-selskabet af 1. marts 2014 Holding A/S koncernen. Det har ikke været muligt at indgå bindende aftale om yderligere finansiering, og selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af det primære pengeinstitut Spar Nord Bank A/S' opretholdelse og udvidelse af eksisterende kreditfaciliteter. Vi har ikke opnået revisionsbevis som understøtter, at selskabet vil få tilført tilstrækkelig likviditet, hvorfor der tages forbehold for fortsat drift.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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, den 27. maj 2014
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Andersen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	0	23.786.830
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	29.667	221.833
Andre eksterne omkostninger	<u>101.582</u>	<u>146.612</u>
Bruttotab (Bruttofortjeneste)	-131.249	23.418.385
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	-131.249	23.418.385
3 Finansielle indtægter	758.058	452
4 Finansielle omkostninger	<u>53.028</u>	<u>1.681.211</u>
Resultat før skat	573.781	21.737.626
5 Skat af årets resultat	<u>700.085</u>	<u>1.912.212</u>
Årets resultat	<u>-126.304</u>	<u>19.825.414</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-126.304</u>	<u>19.825.414</u>
	<u>-126.304</u>	<u>19.825.414</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	33.818
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.065.795	18.601.970
Andre tilgodehavender	<u>11.533</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>18.077.328</u>	<u>18.635.788</u>
Likvide beholdninger	<u>473</u>	<u>257.420</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.077.801</u>	<u>18.893.208</u>
Aktiver i alt	<u>18.077.801</u>	<u>18.893.208</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>12.538.481</u>	<u>12.664.785</u>
Egenkapital i alt	<u>12.663.481</u>	<u>12.789.785</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	3.946.973	3.917.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	658
Gæld til tilknyttede virksomheder	143.445	0
Anden gæld	<u>1.323.902</u>	<u>2.185.363</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>5.414.320</u>	<u>6.103.423</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.414.320</u>	<u>6.103.423</u>
Passiver i alt	<u>18.077.801</u>	<u>18.893.208</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	125.000	12.664.785	12.789.785
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-126.304	-126.304
Egenkapital pr. 31/12 2013	<u>125.000</u>	<u>12.538.481</u>	<u>12.663.481</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

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.

Råvarer og hjælpematerialer mv.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt anskaffelsessum for ejendomme, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Varer under fremstilling indgår i igangværende projekter for egen regning, der er optaget til kostpris eller netto-realiseringspris, såfremt denne er lavere. Finansielle omkostninger ved optagelse af kreditter er aktiveret på projektet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. 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 inden for samme jurisdiktion.

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. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
	757.873	0
	<u>185</u>	<u>452</u>
	<u><u>758.058</u></u>	<u><u>452</u></u>

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	357	18.265
Andre finansielle omkostninger	<u>52.671</u>	<u>1.662.946</u>
	<u>53.028</u>	<u>1.681.211</u>
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>700.085</u>	<u>1.912.212</u>
	<u>700.085</u>	<u>1.912.212</u>

Beregnet skat af årets resultat indeholder modtaget/betalt skatterefusion mellem sambeskattede selskaber på kr. 143.445

6. Anpartskapital

Anpartskapitalen kr. 125.000, sammensættes således:

125 anpart(er) a kr. 1.000	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

7. Sikkerhedsstillelser

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

- Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S, CVR-nr. 87 61 67 11
- Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43
- Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71

8. Nærtstående parter

Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S	Skolegade 5, 8000 Aarhus C

