



Carl Jacobsen 2 ApS

CVR-nr. 34 08 29 52

Årsrapport

15. december 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2013.

Jacob Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 15. december 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. december 2011 - 30. juni 2012 for Carl Jacobsen 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. januar 2013

Direktion

Jacob Jacobsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Carl Jacobsen 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Carl Jacobsen 2 ApS for regnskabsåret 15. december 2011 - 30. juni 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 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 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 konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Det har ikke været muligt, at fremlægge tilstrækkelig dokumentation for dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling samt note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte. Ledelsen skønner, at den nødvendige likviditet for selskabets fortsatte drift er til stede. Vi kan tilslutte os det udøvede skøn.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke aflagt årsregnskab indenfor den i lovgivningen fastsatte frist, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

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 28. januar 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl Jacobsen 2 ApS
Gammel Mønt 14
1117 København K

CVR-nr.: 34 08 29 52
Stiftet: 15. december 2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 15. december - 30. juni
1. regnskabsår

Direktion

Jacob Jacobsen

Revision

Christensen Kjørulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets nykøbte ejendom er en investeringsejendom med 48 ejerlejligheder, hvor en er solgt i regnskabsåret. Ejendommen er erhvervet ved gældsovertagelse fra sælger og er dermed 100% finansieret..

Baseret på en dagsværdiurdering som investeringsejendom har selskabet valgt, at opretholde værdiansættelsen af selskabets ejendom til kostpris.

Selskabets bank og finansieringskilde har givet tilsagn om at fortsætte den ydede finansiering i en årrække alene med afvikling ved lejlighedssalg.

Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Jacobsen 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger ved investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, af- og nedskrivninger og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 15. december - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	362.981
2 Personaleomkostninger	<u>-75.720</u>
Resultat før finansielle poster	287.261
3 Andre finansielle omkostninger	<u>-859.112</u>
Resultat før skat	-571.851
Skat af årets resultat	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-571.851</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-571.851</u>
Disponeret i alt	<u>-571.851</u>



Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>30/6 2012</u>
Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	<u>42.802.348</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.802.348</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.802.348</u>
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>454.796</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>454.796</u>
	Likvide beholdninger	<u>98.751</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>553.547</u>
	Aktiver i alt	<u>43.355.895</u>



Balance

Passiver	
<u>Note</u>	<u>30/6 2012</u>
Egenkapital	
5 Anpartskapital	80.000
6 Overført resultat	<u>-571.851</u>
Egenkapital i alt	<u>-491.851</u>
 Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	39.681.552
Anden langfristet gæld	<u>476.214</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.157.766</u>
 Gæld til pengeinstitutter	122.080
Anden gæld	<u>3.567.900</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.689.980</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>43.847.746</u>
 Passiver i alt	<u>43.355.895</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har lagt til grund, at selskabets bank og finansieringskilde har givet tilsagn om at fortsætte den ydede finansiering i en årrække alene med afvikling ved lejlighedssalg.

2011/12

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	74.640
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.080</u>
	<u>75.720</u>

3. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	<u>859.112</u>
	<u>859.112</u>

4. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	43.854.284
Afgang i årets løb	<u>-1.051.936</u>
Kostpris 30. juni 2012	<u>42.802.348</u>

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012 **42.802.348**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommene, udlejet på uopsigelige lejekontrakter, indregnes på denne baggrund til en værdi svarende til ca. 80% af de enkelte ejendommers skønnede salgsværdi som uudlejede/frie ejendomme.

5. Anpartskapital

Anpartskapital 15. december 2011	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>



Noter

30/6 2012

6. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	-571.851
	<u>-571.851</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	39.681.552	39.681.552
	<u>0</u>	<u>39.681.552</u>	<u>39.681.552</u>

Realkreditgælden er ydet som 30 årigt tilsagn med 10 års afdragsfrihed med fast bidragssats de første 5 år.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.682 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 42.802 t.kr.