



Carl Jacobsen 2 ApS

CVR-nr. 34 08 29 52

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2013.

Jacob Jacobsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 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 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 tilstede. 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 inden for 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 17. december 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl Jacobsen 2 ApS
Gammel Mønt 14
1117 København

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

Direktion

Jacob Jacobsen

Revision

Christensen Kjarulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er en investeringsejendom med 45 ejerlejligheder primo regnskabsåret. I regnskabsåret er der afhændet 3. Herefter resterer der 42 lejligheder.

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.

Selskabet sælger p.t. frigjorte lejligheder til 1,35 mio. kr. svarende til ca. 30% over bogført værdi.

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 rimeligt tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	1.083.815	362.981
Personaleomkostninger	-184.670	-75.720
Driftsresultat	899.145	287.261
Andre finansielle indtægter	-49.690	0
Andre finansielle omkostninger	-631.760	-859.112
Resultat før skat	217.695	-571.851
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	217.695	-571.851
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	217.695	0
Disponeret fra overført resultat	0	-571.851
Disponeret i alt	217.695	-571.851



Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	37.916.962	42.802.348
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.916.962</u>	<u>42.802.348</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.916.962</u>	<u>42.802.348</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	174.634	0
Andre tilgodehavender	94.000	460.696
Tilgodehavender i alt	<u>268.634</u>	<u>460.696</u>
Likvide beholdninger	<u>193.588</u>	<u>98.751</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>462.222</u>	<u>559.447</u>
Aktiver i alt	<u>38.379.184</u>	<u>43.361.795</u>



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
2 Anpartskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	-354.156	-571.851
Egenkapital i alt	-274.156	-491.851
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.947.211	39.681.552
Anden langfristet gæld	489.871	476.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.437.082</u>	<u>40.157.766</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.110	122.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.589	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.900
Anden gæld	106.559	3.567.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>216.258</u>	<u>3.695.880</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.653.340</u>	<u>43.853.646</u>
Passiver i alt	<u>38.379.184</u>	<u>43.361.795</u>

5 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.

	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
2. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	-571.851	0
Årets overførte overskud eller underskud	217.695	-571.851
	<u>-354.156</u>	<u>-571.851</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	37.947.211	37.947.211	39.681.552
	<u>0</u>	<u>37.947.211</u>	<u>37.947.211</u>	<u>39.681.552</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 37.916 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt 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, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



Anvendt regnskabspraksis

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.