

*erhvervs- og
selskabsstyrelsen*

Kongensgade 5 ApS

***Ebbe Allé 2
4891 Toreby L***

CVR-nr. 33780672

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2012 til 31. december 2012***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5-2013

Stefan Sørensen
dirigent

Årsregnskabet er opstillet med erklæring om review

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet.....	6
---	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis.....	7
-------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance.....	11
--------------	----

Noter.....	13
------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kongensgade 5 ApS Ebbe Allé 2 4891 Toreby L
	E-mail: stefan@mortensorensens.dk CVR-nr.: 33 78 06 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Stefan Sørensen
Pengeinstitut	Nordea Slotsgade 1-3 4800 Nykøbing F
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
Ejerforhold	Stefan Sørensen, ,
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Kongensgade 5 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 27/5-2013

Direktion

Stefan Sørensen

Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Toreby L, den 27/5-2013

Stefan Sørensen
Dirigent

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret som er selskabets 2. har haft en tilfredsstillende omsætning og indtjening. Ledelsen anser derfor årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW AF ÅRSREGNSKABET

Til anpartshaverne i Kongensgade 5 ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Kongensgade 5 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vort review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om gennemgang af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision og som følge heraf udtrykker vi derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 28/5-2013

Buch & Nørgaard A/S

Jan Buch
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kongensgade 5 ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Dagsværdien oplyses i noten og beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af deposita.

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme medtages til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	0 %
Tekniske anlæg og maskiner	5 - 10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0 %

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
Nettoomsætning	148.538	146.699
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-25.838	-18.573
Andre eksterne omkostninger.....	-38.633	-49.748
BRUTTORESULTAT	84.067	78.378
DRIFTSRESULTAT	84.067	78.378
Andre finansielle indtægter	3.826	0
Andre finansielle omkostninger	-62.287	-61.676
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	25.606	16.702
Skat af årets resultat	-15.930	-4.175
ÅRETS RESULTAT	9.676	12.527
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	9.676	12.527
DISPONERET I ALT	9.676	12.527

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
1 Grunde og bygninger.....	2.324.385	2.338.184
Materielle anlægsaktiver	2.324.385	2.338.184
ANLÆGSAKTIVER	2.324.385	2.338.184
Andre tilgodehavender	171.513	6.903
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	40.266	36.440
Tilgodehavender	211.779	43.343
Likvide beholdninger	0	246.980
OMSÆTNINGSAKTIVER	211.779	290.323
AKTIVER	2.536.164	2.628.507

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012
PASSIVER

	2012	2011
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overkursfond.....	853.784	853.784
Overført resultat	22.203	12.527
2 EGENKAPITAL	955.987	946.311
Hensættelse til udskudt skat	207.830	198.300
HENSATTE FORPLIGTELSER	207.830	198.300
Prioritetsgæld	1.246.370	1.280.390
Deposita.....	48.071	39.165
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.294.441	1.319.555
Kreditinstitutter	44.581	0
Selskabsskat	6.400	4.175
3 Anden gæld	26.925	22.198
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	137.968
Kortfristede gældsforpligtelser	77.906	164.341
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.372.347	1.483.896
PASSIVER	2.536.164	2.628.507

- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	2.338.186
Tilgang i årets løb.....	-1
Afgang i årets løb.....	-13.800
	<hr/>
Kostpris 31. december 2012	2.324.385
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2012	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>2.324.385</u></u>

Kongensgade 5	
Offentlig vurdering 2012	1.100.000
Dagsværdi 2012	1.050.838

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overkursfond.....	853.784	0	853.784
Overført resultat	12.527	9.676	22.203
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u><u>946.311</u></u>	<u><u>9.676</u></u>	<u><u>955.987</u></u>

	2012	2011
3 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	26.925	20.725
Andre skyldige omkostninger	0	1.473
	<hr/>	<hr/>
	<u><u>26.925</u></u>	<u><u>22.198</u></u>

NOTER

2012

2011

4 Eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er af tredjemand kautioneret for mellemværende med Nordea.

6 Nærtstående parter

Kongensgade 5 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Stefan Sørensen

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Ingen

Transaktioner med nærtstående parter

Ingen

7 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Stefan Sørensen

4891 Toreby L