

ERHVERVSSTYRELSEN

Borgergade 24-28, Grindsted ApS

CVR-nr. 34 88 01 82

Årsrapport

6. december 2012 - 30. april 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/9 2013



Niels J. Garder
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 6. december 2012 - 30. april 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 6. december 2012 - 30. april 2013 for Borgergade 24-28, Grindsted 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. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 13. september 2013

Direktion

Niels Jørn Garder
Ejendomsmægler



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Borgergade 24-28, Grindsted ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Borgergade 24-28, Grindsted ApS for regnskabsåret 6. december 2012 - 30. april 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. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 13. september 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Borgergade 24-28, Grindsted ApS
c/o Investeringselskabet af 24. april 1
H.C. Ørstedes Vej 23
1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 34 88 01 82
Stiftet: 3. december 2012
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 6. december - 30. april

Direktion

Niels Jørn Garder, Ejendomsmægler

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje leasingaktiver, udøve investerings- og finansiel rådgivning samt at investere i værdipapirer og fast ejendom. Herudover at udøve virksomhed som valutahandler, administration og pleje af værdipapirdepoter, låneformidling, fondshandel og anden økonomisk rådgivning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Resultatet betragtes som 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 Borgergade 24-28, Grindsted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 sambeskatte 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

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Resultatopgørelse 6. december - 30. april

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	157.604
Resultat før finansielle poster	157.604
Andre finansielle indtægter	24.350
1 Andre finansielle omkostninger	-16.481
Resultat før skat	165.473
2 Skat af årets resultat	-40.377
Årets resultat	125.096
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	125.096
Disponeret i alt	125.096

Balance

Aktiver		30/4 2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	<u>2.870.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.870.600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.870.600</u>
Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.825.505</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.825.505</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.825.505</u>
	Aktiver i alt	<u>4.696.105</u>

**Balance**

Passiver

<u>Note</u>	30/4 2013 kr.
Egenkapital	
4 Selskabskapital	80.000
Overført resultat	125.096
Egenkapital i alt	205.096
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	18.577
Hensatte forpligtelser i alt	18.577
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	4.288.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.288.844
Anden gæld	183.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	183.588
Gældsforpligtelser i alt	4.472.432
Passiver i alt	4.696.105

Noter

	2012/13 kr.		
1. Andre finansielle omkostninger			
Andre renteomkostninger	16.481		
	16.481		
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	21.800		
Årets regulering af udskudt skat	18.577		
	40.377		
3. Investeringsejendomme			
Kostpris 6. december 2012	2.850.000		
Tilgang i årets løb	20.600		
Kostpris 30. april 2013	2.870.600		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2013	2.870.600		
4. Egenkapital			
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 6. december 2012	80.000	0	80.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	125.096	125.096
Egenkapital 30. april 2013	80.000	125.096	205.096