

ALLERØD SENIORBYG APS
CVR.nr. 26 62 24 92

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

den / 2013

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10 - 11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Allerød Seniorbyg ApS
Fredskovvej 7
2840 Holte

CVR.nr. 26 62 24 92

Hjemsted: Rudersdal

DIREKTION

Peter Christian Thomasen

REVISION

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er at fremskaffe, udvikle og gennemføre byggeprojekter indenfor bolig- og erhvervssektoren, herunder køb og salg af fast ejendom, besiddelse af andele i andre selskaber samt investeringsvirksomhed.

ØKONOMISK UDVIKLING

Selskabet har i 2012 solgt de 5 resterende lejligheder, hvoraf hovedparten er lejet ud. Selskabet har endvidere solgt sin byggegrund og faste ejendom. Hele beholdningen af faste ejendomme er dermed solgt i året. Ejendommen og byggegrunden er solgt med tab pga. de lave konjunkturer for salg af fast ejendom, hvilket har resulteret i, at selskabet har haft et underskud på 559.157 kr. i 2012. Dette er et utilfredsstillende resultat.

Ledelsen oplyser, at selskabet p.t. fører en voldgiftssag mod hovedentreprenøren på byggeriet i Allerød, og at ledelsen forventer et positivt udfald på sagen, der medfører, at egenkapitalen bliver retableret.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. statusdagen.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for Allerød Seniorbyg ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. maj 2013

DIREKTION

Peter Christian Thomasen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Allerød Seniorbyg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Allerød Seniorbyg ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger om regnskabsforhold

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Som det fremgår af årsrapporten, har selskabet haft betydeligt tab i 2012, hvorved selskabskapitalen er tabt. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, om der opnås tilstrækkelig finansiering og tilfredsstillende fremtidige driftsresultater. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan retableres. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering og henviser i øvrigt til årsregnskabet note 5.

Da selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, er selskabet omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabslovens § 119.

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.

Bagsværd, den 31. maj 2013

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer

Susanne S. Thorsen
Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Allerød Seniorbyg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og fra lejeindtægter på forfaldstidspunktet.

Byggeomkostninger

Omfatter kostpris for solgt byggeri, herunder køb af grund og byggeomkostninger inkl. renter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til løn, drift og vedligeholdelse af fast ejendom og igangværende byggeri, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende igangværende byggeri indregnes i kostprisen for disse aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat. Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

BALANCEN

Driftsmidler og inventar

Driftsmateriel optages til anskaffelsessum og afskrives til nul over aktivernes forventede økonomiske levetid. Afskrivningssatsen er for driftsmateriel sat til 25 % pro anno, svarende til en forventet økonomisk levetid på 4 år.

Fast ejendom

Fast ejendom måles til kostpris med tillæg af byggeomkostninger m.v. inkl. renter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og aktuel skat posteres på mellemregningen med moderselskabet.

Såfremt der påhviler selskabet udskudt skat, afsættes denne med gældende skattesats af forskellen mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af balanceposterne.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Noter	2012 kr.	2011 kr.
	13.962.734	8.045.755
2, 3	- 13.646.310	- 5.689.766
	- 474.610	- 599.470
	0	- 6.237
	DRIFTSRESULTAT	1.750.282
	10.985	7.709
	- 598.356	- 937.285
	RESULTAT FØR SKAT	820.706
1	+ 186.400	- 208.710
	ÅRETS RESULTAT	611.996
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	0	1.800.000
	- 559.157	- 1.188.004
	Fordelt	611.996

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Noter	AKTIVER	2012 kr.	2011 kr.
3	Fast ejendom	0	3.323.610
	ANLÆGSAKTIVER	0	3.323.610
2	Øvrige ejendomme	0	10.322.700
	Tilgodehavender fra salg	65.000	2.125.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.683.332	0
1	Udskudt skat	29.800	0
	Tilgodehavender	2.778.132	2.125.000
	Værdipapirer	29.775	0
	Likvide beholdninger	1.601.691	358.766
	OMSÆTNINGSAKTIVER	4.409.598	12.806.466
	AKTIVER	4.409.598	16.130.076

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Noter	PASSIVER	2012 kr.	2011 kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	- 482.333	76.824
4	EGENKAPITAL	- 357.333	201.824
1	Hensættelse til udskudt skat	0	92.800
	HENSATTE FORPLIGTELSER	0	92.800
	Prioritetsgæld	0	10.983.294
	Langfristede gældsforpligtelser	0	10.983.294
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	285.560	291.781
	Gæld til tilknyttede selskaber	4.118.520	2.499.714
	Anden gæld	362.851	260.663
	Forslag til udbytte	0	1.800.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.766.931	4.852.158
	GÆLDSFORPLIGTELSER	4.766.931	15.835.452
	PASSIVER	4.409.598	16.130.076
6	Eventualforpligtelser m.v.		

NOTER

1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Skyldig skat kr.	Udskudt skat kr.	Resultat- opgørelsen kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldo 1/1	0	92.800	0
Betalt i året	0	0	0
Skat af årets resultat	- 63.800	- 122.600	- 186.400
Sambeskatningsbidrag	<u>63.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31/12	<u>0</u>	<u>- 29.800</u>	<u>- 186.400</u>

Den skyldige skat, der fremkommer af årets resultat, afregnes overfor moderselskabet via mellemregningen.

	2012 kr.	2011 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. FAST EJENDOM		
Kostpris 1/1	10.322.700	16.012.466
Tilgang	0	0
Afgang ved salg af lejligheder	<u>- 10.322.700</u>	<u>- 5.689.766</u>
Kostpris 31/12	<u>0</u>	<u>10.322.700</u>
I den regnskabsmæssige værdi indgår indregnede renteomkostninger	<u>0</u>	<u>388.982</u>

3. FAST EJENDOM

Kostpris 1/1	3.323.610	3.323.610
Tilgang	0	0
Afgang ved salg	<u>- 3.323.610</u>	<u>0</u>
Kostpris 31/12	<u>0</u>	<u>3.323.610</u>

NOTER**4. EGENKAPITAL**

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo 1/1	125.000	76.824	201.824
Årets resultat	<u>0</u>	<u>- 559.157</u>	<u>- 559.157</u>
Saldo 31/12	<u>125.000</u>	<u>- 482.333</u>	<u>- 357.333</u>

Selskabskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

5. LEDELSENS KOMMENTARER

Ledelsen oplyser, at selskabet p.t. fører en voldgiftssag mod hovedentreprenøren på byggeriet i Allerød, og at ledelsen forventer et positivt udfald på sagen, der medfører, at egenkapitalen bliver retableret. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

6. EVENTUALFORPLIGTELSER

Der er udstedt betalingsgarantier for i alt 371 t.kr. over for tredjemand.

Mangeludbedring vedr. byggeriets etape 1 og 2 pågår. Selskabet har rejst mangelkrav overfor leverandører. Der er indledt voldgiftssag herom, ligesom der er indledt voldgiftssag mod selskabet af ejerforeningen.