



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

FJELDAL DEVELOPMENT 1 APS

CVR-nr. 29 39 68 92

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17/10 2013

Jens Fjeldal

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11-12
Noter	13-15

Selskab

Fjeldal Development 1 ApS
Gratiavej 18
3070 Snekkersten

CVR-nummer 29 39 68 92

7. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jens Fjeldal

Revision

INFO:REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Fjeldal Development 1 ApS' formål er køb og salg af fast ejendom, herunder investeringer og udviklingsprojekter i forbindelse med fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 45.

Resultatet anses for værende tilfredsstillende og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Der er fra virksomhedsdeltager afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemværende, t.kr 393 frem til 31. december 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår på baggrund af de udarbejdede budgetter og forventninger til en stigning i aktivitetsniveauet.

Selskabets fortsatte drift er betinget af positiv budgetopfyldelse, idet selskabet i modsat fald ikke vil være i stand til at servicere selskabets gældsforpligtelser.

Det er samtidig en forudsætning at den indgående afviklingsaftale fortsætter på uændrede vilkår i 2013. Selskabets ledelse forventer at dette vil være tilfældet, og har ikke modtaget indikationer om det modsatte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Fjeldal Development 1 ApS.

Årsrapporten aftægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

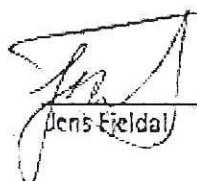
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 13. juni 2013

I direktionen


Jens Ejerdal

Til kapitalejeren i Fjeldal Development 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fjeldal Development 1 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvor det fremgår, at en forudsætning for fortsat drift er at budgettet for 2013 opfyldes, og at der opnås tilsagn om refinansiering af kreditfaciliteter på t.kr. 1.179. Ledelsen vurderer, budgettet opfyldes og at refinansiering vil ske, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Søborg, den 13. juni 2013

INFO : REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Fjeldal Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Alternativt værdiansættes ejendommen til provenuet i forbindelse med salg.

Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen bindes nettoopskrivninger efter skat i posten "reserve for dagsværdireguleringer af investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidpunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring. Erstatninger for urettidige opsigelser af lejekontrakter indregnes som tillæg til ejendommens kostpris.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skønnet dagsværdi, foretages der ikke afskrivninger på disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	43.320	-39.823
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	43.320	-39.823
5 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	0	0
5 Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-426.007</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	43.320	-465.830
2 Andre finansielle indtægter	2	11
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.880</u>	<u>-82.089</u>
RESULTAT FØR SKAT	7.442	-547.908
4 Skat af årets resultat	<u>37.792</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>45.234</u></u>	<u><u>-547.908</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	45.234	-547.908
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>45.234</u></u>	<u><u>-547.908</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5 Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>27.907</u>	<u>8.459</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>27.907</u>	<u>8.459</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>27.907</u></u>	<u><u>8.459</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-2.838.051	-2.883.285
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>-2.713.051</u>	<u>-2.758.285</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.178.871	1.226.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser	260.070	260.073
Gæld til tilknyttede virksomheder	896.313	884.850
Anden gæld	405.704	394.950
4 Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.740.958</u>	<u>2.766.744</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.740.958</u>	<u>2.766.744</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>27.907</u></u>	<u><u>8.459</u></u>
1 Going concern og finansielle risici		
7 Eventualaktiver		

1 Going concern og
finansielle risici

I forbindelse med afhændelse af selskabets ejendom i 2011 er der opstået gæld til kreditinstitutter som pr. 31. december 2012 andrager kr. 1.178.871.

Der er indgået afviklingsaftale med kreditinstitutter om betaling af gæld og selskabet har i løbet af regnskabsåret overholdt den indgåede aftale. Låneaftalen skal genforhandles 1. august 2013, og det er ledelsens forventning at det vil ske.

Selskabets budget for det kommende regnskabsår udviser positivt resultat og cash flow i et omfang der medfører at afviklingsaftalen med kreditinstitutter kan overholdes.

Der henvises tillige til ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold" samt "Den forventede udvikling".

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

2	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>2</u>	<u>11</u>
	I ALT	<u><u>2</u></u>	<u><u>11</u></u>
3	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.880	42.231
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>39.858</u>
	I ALT	<u><u>35.880</u></u>	<u><u>82.089</u></u>

4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2011</u>
Skyldig pr. 1/1 2012	0	0		
Refusion, sambeskatning		37.792		
Regulering tidligere år		-37.792	-37.792	
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2012	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-37.792</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendom</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2011</u>
Kostpris pr. 1/1 2012	0	0	7.666.064
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.666.064</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2012	0	0	2.916.064
Årets værdiregulering	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.916.064</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2012	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Salgspris, afgang	0	0	4.323.993
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4.750.000</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-426.007</u></u>

6 Egenkapital	31/12 2012	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/1 2012	-2.883.285	-2.335.377
Overført af årets resultat	45.234	-547.908
Overført resultat pr. 31/12 2012	-2.838.051	-2.883.285
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2012	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2012	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>-2.713.051</u>	<u>-2.758.285</u>

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 366.116.