

Investeringselskabet Chr. Bang ApS

CVR-nummer 33 04 93 23

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2013



Christian Sonne Bang

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Investeringselskabet Chr. Bang ApS
Garderhøjen 81
4671 Strøby

CVR-nummer:

33 04 93 23

Regnskabsperiode:

1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Christian Sonne Bang

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Ny Østergade 11, 4-5
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen

Finn Christensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Investeringselskabet Chr. Bang ApS.

Årsrapporten aflægges 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

Strøby, 28. juni 2013

Direktionen:



Christian Sonne Bang

1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Investeringselskabet Chr. Bang ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet Chr. Bang ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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, at 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 vurderingen 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi gøre opmærksom på, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Fortsat drift forudsætter, at der fortsat kan tilvejebringes finansiering til brug for den fortsatte drift. Vi henviser til note 5.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets ledelse har jf. selskabslovens § 119 pligt til, inden 6 måneder efter kapitaltabet er konstateret, at indkalde til en generalforsamling. På generalforsamlingen skal ledelsen redegøre for selskabets økonomiske situation og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning.

Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb har haft et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Udlånet er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, og det kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Roskilde, 28. juni 2013

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Finn Christensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er et underskud efter skat på DKK 8.094.

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2012 DKK 5.000.968.

Den samlede egenkapital er pr. 31. december 2012 negativ med DKK 305.071.

Regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at det af hovedanpartshaveren kontrollerede selskab ikke stiller krav om betaling af sit tilgodehavende på DKK 762.709.

Reetablering af egenkapitalen

Selskabet forventer, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening eller ved kapitalindsud i løbet af de kommende år.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og dagsværdireguleringer af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien er en forsigtig handelsværdi med udgangspunkt i handelspriser i området og drift af investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	114.921	-55
	Resultat før finansielle poster	114.921	-55
	Finansielle indtægter	65.150	57
	Finansielle omkostninger	-200.862	-266
	Resultat før skat	-20.792	-264
1	Skat af årets resultat	12.698	73
	Årets resultat	-8.094	-190
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	-376.978	-186
	Årets resultat	-8.094	-190
	Til disposition i alt	-385.071	-377
	Overført resultat ultimo	-385.071	-377
	Resultatdisponering i alt	-385.071	-377

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	5.000.000	5.000
	Materielle anlægsaktiver	5.000.000	5.000
	Anlægsaktiver i alt	5.000.000	5.000
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	0	851
	Tilgodehavender	0	851
	Likvide beholdninger	968	2
	Omsætningsaktiver i alt	968	853
	Aktiver i alt	5.000.968	5.853

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-385.071	-377
3	Egenkapital i alt	-305.071	-297
	Hensættelser til udskudt skat	441.970	455
	Hensatte forpligtelser	441.970	455
	Gæld til realkreditinstitutter	3.898.349	4.065
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.898.349	4.065
	Kortfristet del af langfristet gæld	101.988	101
	Depositum og forudbetalt leje	46.855	47
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.942	57
	Anden gæld	768.936	1.426
	Kortfristede gældsforpligtelser	965.721	1.630
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.306.039	6.150
	Passiver i alt	5.000.968	5.853
5	Usikkerheder om going concern		
6	Eventualaktiver		
7	Eventualforpligtelser		
8	Leje- og leasingforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2012	2011
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	-12.698	-73
	Skat af årets resultat i alt	-12.698	-73
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere		
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere er et almindeligt forretningsmellemværende, der har løbet siden 1. januar 2012. Tilgodehavendet er forrentet med 9,45 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.		
3	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK
	Saldo primo	80	-297
	Årets resultat	0	-8
	Egenkapital ultimo	80	-305
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.324.110	3.440
5	Usikkerheder om going concern		
	Selskabets ledelse aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens opfattelse, at man fortsat har den fornødne likviditet til rådighed til finansiering af selskabets fremtidige driftsaktiviteter.		
6	Eventualaktiver		
	Ingen.		
7	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Leje- og leasingforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, DKK 3.870.758, er der tinglyst ejer-pantebreve i investeringsejendomme med nominelt DKK 4.186.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, DKK 0, er der tinglyst ejer-pantebreve i investeringsejendomme med nominelt DKK 500.000.

Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.000.000.