

K/S APOTEKERGÅRDEN, ALGADE 82

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/06/2013

Frank Clausen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S APOTEKERGÅRDEN, ALGADE 82
Haarlem Alle 37
2791 Dragør

CVR-nr: 31253233
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Store Kongensgade 68
1264 København K
CVR-nr: 15915641

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Apotekergården, Algade 82.

Årsrapporten omfatter ikke private indkomst- og formueforhold.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Selskabets direktion bekræfter samtidig, at alle indtægter og omkostninger samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garanti-forpligtelser end de i årsrapporten anførte.

Selskabets direktion bekræfter samtidig at selskabets kapitalejere vil understøtte selskabet, indtil der er fundet en permanent løsning på selskabets finansieringsbehov, der forventes små underskud de følgende år, indtil der er fundet en løsning herpå.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12/06/2013

Direktion

Frank Clausen

Bestyrelse

Torben Larsen

Henrik Vest

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S APOTEKERGÅRDEN, ALGADE 82

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S APOTEKERGÅRDEN, ALGADE 82 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på, at værdiansættelsen af selskabets ejendom, der er optaget til 6.000 t.kr. svarende til bedste vurdering af dagsværdi, er behæftet med usikkerhed.

Uden at modificere vores konklusion skal vi desuden gøre opmærksom på oplysningerne i note 7 om forudsætningerne for fortsat drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 12/06/2013

Sven-Erik Vejlbj
Statsautoriseret revisor
CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -9.046.093.

Egenkapitalen udgør kr. -10.705.461.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele kapitalen, og selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter, jf. note 1 til regnskabet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Apotekergården, Algade 82 for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Formuefordeling

Virksomheden indgår i indehaverenes og deres ægtefælles formuefællesskab. Der er ikke i årsrapporten foretaget fordeling af aktiver og passiver efter bestemmelserne i ægteskabslovgivningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehaverens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende indkomståret. Skyldig og udskudt skat indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på grunde eller på investeringsejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	1	754.447	880.845
Bruttoresultat		754.447	880.845
Administrationsomkostninger	2	-50.299	-24.483
Andre driftsomkostninger		-5.472	-90.127
Resultat af ordinær primær drift		698.676	766.235
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-9.000.000	-158.053
Andre finansielle indtægter	3	0	3.521
Øvrige finansielle omkostninger	4	-744.769	-824.185
Ordinært resultat før skat		-9.046.093	-212.482
Ekstraordinært resultat før skat		-9.046.093	-212.482
Årets resultat		-9.046.093	-212.482

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	6.000.000	15.000.000
Anlægsaktiver i alt		6.000.000	15.000.000
Andre tilgodehavender		114.370	122.910
Tilgodehavender i alt		114.370	122.910
Omsætningsaktiver i alt		114.370	122.910
AKTIVER I ALT		6.114.370	15.122.910

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		4.000.000	4.000.000
Andre reserver		-14.705.461	-5.907.680
Egenkapital i alt	6	-10.705.461	-1.907.680
Gæld til banker		16.570.573	16.681.567
Anden gæld		249.258	349.023
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.819.831	17.030.590
Gældsforpligtelser i alt		16.819.831	17.030.590
PASSIVER I ALT		6.114.370	15.122.910

Noter

1. Nettoomsætning

	2012 kr.	2011 kr.
Huslejeindtægt		
Boliglejemål	173.800	314.250
Erhvervslejemål	580.647	566.595
Huslejeindtægt i alt	<u>754.447</u>	<u>880.845</u>

2. Administrationsomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	17.621	0
Mæglerhonorar	14.317	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	0	4.405
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.621	17.621
Porto og gebyrer	740	2.457
Administrationsomkostninger i alt	<u>50.299</u>	<u>24.483</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Amagerbanken (sikringskonto)	0	3.521
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>3.521</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, bankgæld m.m.	744.769	824.185
Renter, udlandslån	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>744.769</u>	<u>824.185</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	15.158.053
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	15.158.053
Nedskrivninger primo	-158.053
Årets værdiregulering	-9.000.000
Nedskrivninger ultimo	-9.158.053
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000

6. Egenkapital i alt

	2012 kr.	2011 kr.
Andre reserver, kapitalkonto Frank Clausen		
Saldo pr. 1. januar 2012	-2.953.840	-175.440
Andel af stamkapital	0	-2.000.000
Årets resultat	-4.523.047	-107.225
Hævet kontant/indskudt	250.000	-872.608
Kursregulering	0	201.529
Ej fradragsberettigede omkostninger	-844	-96
Saldo pr. 31. december 2012	-7.227.731	-2.953.840
Andre reserver, kapitalkonto Torben Larsen		
Saldo pr. 1. januar 2012	-2.953.840	-1.920.656
Andel af stamkapital	0	-2.000.000
Årets resultat	-4.523.047	-107.225
Hævet kontant/indskudt	0	872.608
Kursregulering	0	201.529
Ej fradragsberettigede omkostninger	-843	-96
Saldo pr. 31. december 2012	-7.477.730	-2.953.840

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er tabt, men selskabets bankforbindelse har tilkendegivet at ville opretholde kreditfaciliteterne, indtil selskabets ejendom er afhændet.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 13.970.106 med sikkerhed i grunde og bygninger til fordel for pengeinstitutter.