

# **Københavnsvej 299 ApS**

Forelvej 23  
3450 Allerød

CVR. nr. 28983433

## **Årsrapport for 2011/2012**

8. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. december 2012

---

Michael Reinhard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

**Københavnsvej 299 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Københavnsvej 299 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. pr. 30. september samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 29. november 2012

### **Direktion**

Michael Reinhard Nielsen  
Direktør

Anne Hougaard Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Københavnsvej 299 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Københavnsvej 299 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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.

Frederikssund, den 29. november 2012

**HR Revision - OK Revision ApS**

Ole Kallesøe

Registreret revisor

Københavnsvej 299 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Københavnsvej 299 ApS Forevej 23 3450 Allerød
Telefon	40172385
E-mail	m.reinhard@reinhard-nielsen.dk
CVR-nr.	28983433
Stiftelsesdato	29. august 2005
Regnskabsår	1. oktober 2011 - 30. september 2012
<b>Direktion</b>	Michael Reinhard Nielsen, Direktør Anne Hougaard Nielsen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Reinhard Nielsen Holding A/S Forevej 23 3450 Allerød
<b>Revisor</b>	HR Revision - OK Revision ApS Jernbanegade 23, 1. 3600 Frederikssund
<b>Advokat</b>	EDVARD NIELSEN & Partnere Algade 1-7 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Stændertorvet 5 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er finansiering og udlejning af erhvervsejendom.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Københavnsvej 299 ApS for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## Resultatopgørelse

	Note	2011/2012	2010/2011
Bruttofortjeneste		1.281.896	1.254.958
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-331.467	-331.466
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>950.429</b>	<b>923.492</b>
Finansielle indtægter		21.092	65
Finansielle omkostninger		-436.388	-462.059
<b>Resultat før skat</b>		<b>535.132</b>	<b>461.498</b>
Skat af årets resultat		-133.871	-115.287
<b>Årets resultat</b>		<b>401.261</b>	<b>346.211</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.000.000	0
Overført resultat		-6.598.739	346.211
		<b>401.261</b>	<b>346.211</b>

Balance pr. 30. september

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	18.402.446	18.733.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.402.446</b>	<b>18.733.913</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.402.446</b>	<b>18.733.913</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.882	69.806
<b>Tilgodehavender</b>		<b>500.882</b>	<b>69.806</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>500.882</b>	<b>69.806</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.903.328</b>	<b>18.803.719</b>

## Balance pr. 30. september

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	525	6.599.264
Udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>7.125.525</b>	<b>6.724.264</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.856.971	2.723.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.856.971</b>	<b>2.723.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.001.678	7.502.213
Anden gæld		1.318.591	1.286.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.320.269</b>	<b>8.788.643</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		500.535	477.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	12.000
Anden gæld		85.028	77.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>600.563</b>	<b>567.712</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.920.832</b>	<b>9.356.355</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.903.328</b>	<b>18.803.719</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Noter**

	2011/2012	2010/2011
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	20.967.928	20.967.928
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.967.928</b>	<b>20.967.928</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.234.015	-1.902.549
Årets afskrivninger	-331.467	-331.466
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.565.482</b>	<b>-2.234.015</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.402.446</b>	<b>18.733.913</b>
Offentlig almindelige vurdering pr. 1. oktober 2011		25.000.000

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Overført resultat**

Saldo primo	6.599.264	6.253.053
Årets tilgang	-6.598.739	346.211
<b>Saldo ultimo</b>	<b>525</b>	<b>6.599.264</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.502.213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør DKK 18.402.445.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 20.000.000, der giver pant i overstående grunde og bygninger. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for Reinhard Nielsen Holding A/S og Reinholdt Nielsen Finans ApS engagement med Danske Bank.