

Ejendomsselskabet Nyhavn 31E ApS

Årsrapport for 2012

2. regnskabsår

CVR-nr. 33 15 62 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter til årsrapporten	13

SELSKABSOPLYSNINGER


Selskab: Ejendomsselskabet Nyhavn 31e ApS
Avderødvej 27
2980 Kokkedal
CVR-nr. 33 15 62 94
Hjemstedskommune: Fredensborg

Direktion: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Revision: Christensen & Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2013

Dirigent



Mogens Weis Hansen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2012 – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Nyhavn 31e ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 23. maj 2013

Direktion:



Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nyhavn 31E ApS

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhavn 31e ApS for 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

København, den 23. maj 2013

Christensen & Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



John Mikkelsen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Aktivitetsområder

Selskabets hovedaktivitet består i udvikling og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat før skat blev et overskud på 4,4 mio. kr. mod sidste år 4,4 mio.kr.

I 2012, har selskabet afsluttet ombygningen af en ejendom i København. Ejendommen som blev opdelt i 21 ejerlejligheder er alle solgt i regnskabsåret.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Fremtidsudsigter

Der forventes et mindre positivt resultat før skat for 2013.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyhavn 31e ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhavn 31e ApS i koncernregnskabet for CFP Group A/S, Avderød, CVR-nr. 73328012.

I henhold til årsregnskabsloven § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet en pengestrømsopgørelse, idet selskabet indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for CFP Group A/S

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet anvender faktureringskriteriet som indtægtskriterium og nettoomsætningen omfatter således værdien af solgte lejligheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld og kurstab.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Balancen

Ejendomme

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor ejendommene er klar til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivning, ifald genindvindingsværdien er lavere.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Det foreslåede udbytte for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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.

Selskabet er sambeskattet med danske virksomheder i CFP Group A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.,

Med mindre andet er angivet, er alle tal angivet i tkr.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2012	2011 (15 mdr)
Bruttofortjeneste	4.756	4.950
Andre eksterne omkostninger	-22	-8
Driftsresultat	4.734	4.942
1 Finansielle indtægter	45	1
2 Finansielle omkostninger	-379	-546
Resultat før skat	4.400	4.397
3 Skat af årets resultat	-1.100	-1.099
Årets resultat	3.300	3.298

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Investeringsejendomme	0	29.920
Tilgodehavende fra salg	245	0
Tilgodehavende hos tilknyttet selskab	<u>10.456</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.701</u>	<u>29.920</u>
Likvide beholdninger	<u>43</u>	<u>36.399</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.744</u>	<u>66.319</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.744</u></u>	<u><u>66.319</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	PASSIVER	
4	Egenkapital	
	Selskabskapital	205 205
	Overført resultat	156 4.356
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>7.500 30.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.861 34.561</u>
	Hensatte forpligtelser	
3	Udskudt skat	<u>0 0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0 0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10 10
	Gæld til tilknyttede selskaber	0 23.906
	Skyldig koncernskat	1.100 1.099
	Hensat til færdiggørelse	<u>1.773 6.743</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.883 31.758</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.744 66.319</u>
5,6,7	Øvrige noter	

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Finansielle indtægter		
Bankrenter	45	1
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>45</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede selskaber	-373	-542
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6</u>	<u>-4</u>
	<u>-379</u>	<u>-546</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-1.100	-1.099
Regulering af udskudt skat vedr. året	0	0
Regulering af skat tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>-1.100</u>	<u>-1.099</u>
Udskudt skat er ændret således:		
Saldo 1. januar	0	0
Årets regulering	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

4 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regn- skabsåret</u>	<u>Egen- kapital i alt</u>
Saldo 1. januar 2012	205	4.356	30.000	34.561
Årets resultat	-	3.300	-	3.300
Udloddet udbytte	-	-	-30.000	-30.000
Foreslået udbytte		<u>-7.500</u>	<u>7.500</u>	<u>0</u>
	<u>205</u>	<u>156</u>	<u>7.500</u>	<u>7.861</u>

Selskabskapitalen består af 205 anpartar á 1.000 kr. Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

6 Ejerforhold

C.F.P. Ejendomme A/S, Fredensborg, ejer 100% af selskabets kapital.

7 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for CFP Group A/S, Cvr-nr. 73 32 80 12, og RP Holding Sletten ApS, Cvr-nr. 30 61 26 55 Avderødvej 27, 2980 Kokkedal, hvor koncernregnskab kan rekvireres.