

Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS
Strandlodsvej 6B, 2300 København

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 30 80 69 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2013.

Michael Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2013

Direktion

Michael Jessen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Lindgreens Allé 7 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele sin anpartskapital. Selskabet er omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

København, den 18. marts 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS Strandlodsvej 6B 2300 København
	CVR-nr.: 30 80 69 05
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Michael Jessen
Revision	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	M.J. Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder periodens lejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncern-interne avancer og tab.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	58.459	283
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.000	-42
Resultat før finansielle poster	16.459	241
Andre finansielle indtægter	0	1
Andre finansielle omkostninger	-331.085	-295
Resultat før skat	-314.626	-53
2 Skat af årets resultat	13.450	46
Årets resultat	-301.176	-7
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-301.176	-7
Disponeret i alt	-301.176	-7

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>5.507.947</u>	<u>5.345</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.507.947</u>	<u>5.345</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.507.947</u>	<u>5.345</u>
Omsætningsaktiver			
4	Udskudt skatteaktiv	301.006	301
5	Tilgodehavende selskabsskat	13.450	0
	Andre tilgodehavender	<u>167.406</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>481.862</u>	<u>301</u>
	Likvide beholdninger	<u>106.984</u>	<u>162</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>588.846</u>	<u>463</u>
	Aktiver i alt	<u>6.096.793</u>	<u>5.808</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	126.000	126
7	Overført resultat	-211.498	89
	Egenkapital i alt	<u>-85.498</u>	<u>215</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	2.105.525	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.105.525</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af prioritetsgæld	105.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.055	4.356
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.620.901	83
	Anden gæld	349.810	634
	Periodeafgrænsningsposter	0	520
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.076.766</u>	<u>5.593</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.182.291</u>	<u>5.593</u>
	Passiver i alt	<u>6.096.793</u>	<u>5.808</u>

9 Eventualposter

Noter

1. Hovedaktivitet

Udlejning af erhvervsejendom.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-13.450	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-46</u>
	<u>-13.450</u>	<u>-46</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris 1. januar	5.552.947
Tilgang	<u>205.000</u>
Kostpris 31. december	<u>5.757.947</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	208.000
Årets afskrivninger	<u>42.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.507.947</u>

4. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. januar	301.006	255
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>46</u>
	<u>301.006</u>	<u>301</u>

5. Tilgodehavende selskabsskat

Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>13.450</u>	<u>0</u>
	<u>13.450</u>	<u>0</u>

6. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	<u>126.000</u>	<u>126</u>
	<u>126.000</u>	<u>126</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	89.678	226
Årets overførte overskud eller underskud	-301.176	-7
Regulering renteswap	<u>0</u>	<u>-130</u>
	<u>-211.498</u>	<u>89</u>

8. Gæld til realkreditinstitutter

DLR Kredit	<u>2.105.525</u>	<u>0</u>
	<u>2.105.525</u>	<u>0</u>

Af gæld til realkreditinstitutter forfalder 1.7 mio. kr. efter 5 år.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er på ejendommen matr. nr. 3931, Sundbyøster tinglyst kortlagt jordforening på vidensniveau 1 helt/delvist.

Ejendommen Lindgreens Allé 7 står til sikkerhed for prioritetsgælden på nom. 2,2 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet hæfter fra og med 1. december 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.