



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SØNDERPORT BYG APS

ÅRSRAPPORT

2012

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

Brian O. Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sønderport Byg ApS Edgar Funchs Vej 16 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 59 24 25 Stiftet: 14. maj 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Brian O. Kristensen Thomas Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Sønderport Byg 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. juni 2013

Bestyrelse

Brian O. Kristensen

Thomas Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaveren i Sønderport Byg ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Sønderport Byg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision.

Vi har ikke udført revision, og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2012, -472 tkr., og er dermed tabt. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab, og forventer at selskabet ved egen indtjening kan reetablere sin kapital.

Det er desuden ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sønderport Byg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedskrivninger over resultatopførelsen. Dagsværdien for investeringsejendomme beregnes efter en individuel vurdering ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende afkast af ejendomme.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes lejeindtægter i overensstemmelse med indgående kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelse af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedskrivninger over resultatopførelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		100.257	162
Andre finansielle indtægter.....		0	4
Andre finansielle omkostninger.....		-245.546	-199
RESULTAT FØR SKAT		-145.289	-33
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-145.289	-33
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-145.289	-33
I ALT		-145.289	-33

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Investeringsejendomme.....		4.001.112	4.001
Materielle anlægsaktiver.....	1	4.001.112	4.001
ANLÆGSAKTIVER.....		4.001.112	4.001
Andre tilgodehavender.....		1.104	1
Tilgodehavender.....		1.104	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.104	1
AKTIVER.....		4.002.216	4.002
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		-596.581	-451
EGENKAPITAL.....	2	-471.581	-326
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.430.279	1.994
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.430.279	1.994
Gæld til pengeinstitutter.....		1.555.833	1.884
Anden gæld.....		487.685	450
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.043.518	2.334
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.473.797	4.328
PASSIVER.....		4.002.216	4.002
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2012.....			4.001.112	
Kostpris 31. december 2012.....			4.001.112	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....			4.001.112	
 Egenkapital				 2
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	-451.292	-326.292	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-145.289	-145.289	
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	-596.581	-471.581	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.994.223	2.430.279	0	2.443.000
	1.994.223	2.430.279	0	2.443.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.430 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.001 tkr.				
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebreve 2.900 tkr. i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.001 tkr.				