

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR 2012 - 30. APRIL 2013

EJENDOMSSELSKABET STAKTOFTEN 22 APS

CVR-nr. 27 91 84 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20/11 2013

CHRISTEL PIRON

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 30. april 2013	9
Balance pr. 30. april 2013	10-11
Noter	12-15

Selskab

Ejendomsselskabet Staktoften 22 ApS

Staktoften 22, Trørød

2950 Vedbæk

CVR-nummer 27 91 84 25

10. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal kommune

Direktion

Jarl Jørgensen

Ole Grøndahl Hansen

Bestyrelse

Christel Piron

Lars Trolle

Jan Grøndahl Hansen

Ole Grøndahl Hansen

Jarl Jørgensen

Revision

INFO : REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

Vibeke Düring Jensen, Statsautoriseret revisor

Kenny Madsen, Statsautoriseret revisor



Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Staktoften 22 ApS' hovedaktivitet er at eje ejendommen Staktoften 22, 2950 Vedbæk, samt at drive udlejningsvirksomhed og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -11.156.265. Resultatet er påvirket af negativt påvirket af nedskrivning af ejendommen på kr. 9.409.088, idet ejendommen er nedskrevet til aftalt salgspris i bindende aftale med tredjemand.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet ejendom er afhændet med regnskabsmæssig overgang den 1. oktober 2013. Ejendommen er i årsregnskabet optaget til salgsprisen fratrukket forventede salgsomkostninger.

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. april 2013.

Finansielle risici

Der henvises til beskrivelsen i note 1, hvori ledelsen redegør for afhændelsen af ejendommen og for selskabets manglende evne til at indfri sine forpligtelser i den forbindelse.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012/13 for Ejendomsselskabet Staktoften 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

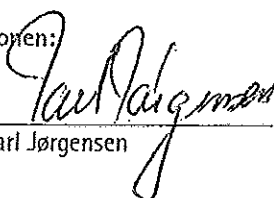
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. april 2013.

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

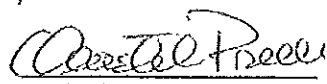
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

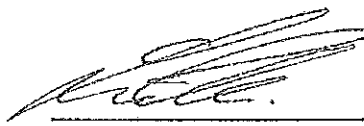
Vedbæk, den 11. november 2013

I direktionen:

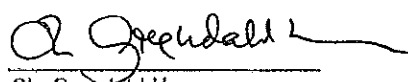

Jarl Jørgensen

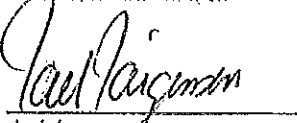
I bestyrelsen:


Christel Piron


Lars Trolle


Jan Grøndahl Hansen


Ole Grøndahl Hansen


Jarl Jørgensen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Staktoften 22 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Staktoften 22 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. april 2013, 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. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvor ledelsen redegør for selskabets manglende evne til at indfri sine forpligtelser, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter nettorealiseringsprincippet.

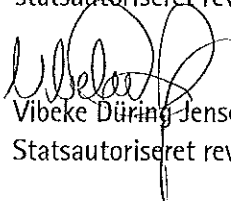
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Søborg, den 11. november 2013

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Vibeke Düring Jensen
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet beløbsoplysninger for indeværende år omfatter en periode på 16 måneder, mens sammenligningstal omfatter 12 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er funktionsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "ejendomsomkostninger".

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom, herunder af- og nedskrivninger på ejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontorhold mv.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Grøndahl Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER OG PASSIVER

Aktiver indregnes i balancen indtil de er fragået virksomhedens kontrol. Aktiverne måles til nettorealiseringsværdi, som udgøres af det kontante beløb, som forventes modtaget i fremtiden, når aktiverne er forfaldne til betaling i et normalt driftsforløb med fradrag af de direkte omkostninger.

Forpligtelser indregnes i balancen frem til tidspunktet for indfrielse, og måles til nettorealiseringsværdi. For forpligtelser forstås det kontante beløb, som må forventes betalt fremover ved forfald, med tillæg af de direkte omkostninger, som er nødvendige for at gennemføre udbetalingerne.

Ændringer i værdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt direkte på egenkapitalen med fradrag af udskudt skat. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>(16 mdr.)</u>	<u>2011</u>
2 BRUTTOFORTJENESTE/-TAB	-9.047.034	-9.545.688
6 Administrationsomkostninger	<u>-431.470</u>	<u>-230.531</u>
DRIFTSRESULTAT	-9.478.504	-9.776.219
3 Andre finansielle indtægter	0	667
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.677.761</u>	<u>-1.592.338</u>
RESULTAT FØR SKAT	-11.156.265	-11.367.890
5 Skat af årets resultat	<u>2.298.039</u>	<u>2.841.741</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-8.858.226</u></u>	<u><u>-8.526.149</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført til overført resultat	-8.858.226	-8.526.149
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>-8.858.226</u></u>	<u><u>-8.526.149</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/4 2013</u>	<u>31/12 2011</u>
6, 10 Grunde og bygninger	<u>14.508.800</u>	<u>25.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>14.508.800</u>	<u>25.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>14.508.800</u>	<u>25.000.000</u>
Andre tilgodehavender	173.602	36.119
Udskudt skatteaktiv	0	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>66.440</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>240.042</u>	<u>36.119</u>
10 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>431.364</u>	<u>217.559</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>671.406</u>	<u>253.678</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>15.180.206</u></u>	<u><u>25.253.678</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/4 2013</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-15.689.089	-7.119.063
7 EGENKAPITAL	<u>-15.564.089</u>	<u>-6.994.063</u>
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>2.201.972</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>2.201.972</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>24.766.307</u>
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>24.766.307</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.595.550	0
Modtagne huslejedeposita og forudbetalt leje	891.330	1.232.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser	467.037	249.359
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	169.696
Anden gæld	3.790.378	3.628.024
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>30.744.295</u>	<u>5.279.462</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>30.744.295</u>	<u>30.045.769</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>15.180.206</u></u>	<u><u>25.253.678</u></u>
1 Regnskabsmæssige forhold og finansielle risici		
9 Eventualaktiver		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Regnskabsmæssige forhold
og finansielle risici

Selskabets ejendom er afhændet og den regnskabsmæssige overgang er i oktober 2013. Salgsprisen for ejendommen udgør kr. 14.750.000, hvorfor provenuet ved salget af ejendommen ikke kan bidrage til en fuld indfrielse af de pantsikrede kreditorer. Realkreditinstituttet vil derfor tabe på deres engagement med selskabet. Endvidere har tidligere lejer henvendt sig med henblik på tilbagebetaling af lejerdepositum.

Da selskabet i efterfølgende periode har afhændet sit eneste driftsgenererende aktiv, og selskabet ikke har tilstrækkeligt kapitalberedskab til at indfri sine forpligtelser, har ledelsen aflagt årsregnskabet efter nettorealiseringsprincippet.

2 Personaleomkostninger

Der er ikke ydet vederlag til direktionen i regnskabsåret.

Der har ikke været ansatte i selskabet.

3 <u>Andre finansielle indtægter</u>	2012/13 (16 mdr.)	2011
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	0	667
I ALT	0	667

4	Øvrige finansielle omkostninger	2012/13 (16 mdr.)		2011
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		0	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt		1.677.761	1.592.338
	I ALT		<u>1.677.761</u>	<u>1.592.338</u>
5	Selskabsskat og udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen		
		Selskabsskat	Udskudt skat	2011
	Skyldig pr. 1/1 2012	0	2.201.972	
	Skat af årets resultat	0	-2.310.311	-2.816.943
	Udskudt skat ikke indregnet		108.339	
	Skat vedrørende dagsværdiregulering indregnet på egenkapital		-96.067	-24.798
	SKYLDIG PR. 30/4 2013	<u>0</u>	<u>0</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>-2.298.039</u>	<u>-2.841.741</u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	31/12 2011
Kostpris pr. 1/1 2012	<u>41.554.209</u>	<u>7.687</u>	<u>41.561.896</u>	<u>41.561.896</u>
KOSTPRIS PR. 30/4 2013	<u>41.554.209</u>	<u>7.687</u>	<u>41.561.896</u>	<u>41.561.896</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2012	16.554.209	7.687	16.561.896	5.586.437
Nedskrivninger i året	9.409.088	0	9.409.088	10.163.875
Afskrivninger i året	<u>1.082.112</u>	<u>0</u>	<u>1.082.112</u>	<u>811.584</u>
AF- OG NEDSKRIVN. PR. 30/4 2013	<u>27.045.409</u>	<u>7.687</u>	<u>27.053.096</u>	<u>16.561.896</u>
REGN.VÆRDI PR. 30/4 2013	<u>14.508.800</u>	<u>0</u>	<u>14.508.800</u>	<u>25.000.000</u>

Af- og nedskrivninger er klassificerede som ejendomsomkostninger og indgår i resultatopgørelsen i regnskabsposten "bruttofortjeneste/-tab".

Ejendommen fratrukket salgsomkostninger er afhændet til 14.508.800 kr. og den regnskabsmæssige overgang er oktober 2013.

7 Egenkapital

	30/4 2013	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 30/4 2013	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat pr. 1/1 2012	-7.119.063	1.332.693
Dagsværdiregulering renteswap	288.200	74.393
Overført af årets resultat	<u>-8.858.226</u>	<u>-8.526.149</u>
Overført resultat pr. 30/4 2013	<u>-15.689.089</u>	<u>-7.119.063</u>
Egenkapital pr. 30/4 2013	<u>-15.564.089</u>	<u>-6.994.063</u>

Virksomhedskapitalen består a 125 anparter a 1.000 kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/4 2013</u>	<u>31/12 2011</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>25.595.550</u>	<u>24.766.307</u>	<u>25.595.550</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>25.595.550</u>	<u>24.766.307</u>	<u>25.595.550</u>	<u>0</u>

9 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede skatteaktiver på 108.339 kr.

10 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. kr. 21.913.345 og nom. kr. 9.500.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 14.508.800 ligger til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 25.595.550 pr. balancedagen samt for negativ markedsværdi af renteswap på kr. 3.093.219 pr. balancedagen.

Sikringskonto i kreditinstitut på 300 t.kr. er endvidere deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstituttet.