



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

EJENDOMSSELSKABET AF 1.7.2008 APS

CVR-nr. 31 74 89 25

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 29/5-2013

Morten Hove  
ADVOKAT (L)

Viemosevej 62 - 2610 Rødovre

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9-10
Noter	11-13

Selskab

Ejendomsselskabet af 1.7.2008 ApS  
Sdr. Alle 9  
4600 Køge

CVR-nummer 31 74 89 25

4. regnskabsår

Hjemsted: Køge

Direktion

Advokat Morten Hove

Revision

INFO:REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Thomas Barslund, statsautoriseret revisor  
Stig Kofoed Revisor, cand.merc.aud.

**Hovedaktiviteter**

Ejendomsselskabet af 1.7.2008 ApS' hovedaktivitet er at udleje ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter udviste i året et resultat på kr. -1.784.689, hvilket var forventet.

Selskabet er under kontrolleret afvikling. Det er usikkert hvornår afviklingen afsluttes, men det forventes at ske i løbet af 2013.

Som følge af at selskabet er under afvikling er regnskabsposter optaget til forventede realisationsværdier.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet af 1.7.2008 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

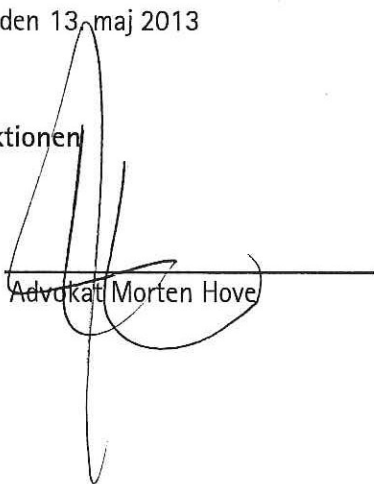
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. maj 2013

I direktionen

Advokat Morten Hove



## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1.7.2008 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.7.2008 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 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Erklæringer i henhold til anden lovgivning eller øvrig regulering****Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden af at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabets ledelse har valgt at aflægge regnskabet efter realisationsprincippet som følge af betydelig usikkerhed om selskabet evne til at fortsætte driften.

**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 13. maj 2013

INFO: REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Thomas Barslund

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 ændret til nettorealisation.

## 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 artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### 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 Bjarne Thomsen Invest ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver og Passiver er indregnet til forventet nettorealizationsværdier.

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-1.224.236	-1.300.512
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-560.453</u>	<u>-554.258</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.784.689	-1.854.770
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.784.689</u></u>	<u><u>-1.854.770</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-1.784.689	-1.854.770
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.784.689</u></u>	<u><u>-1.854.770</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
3,7	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	Andre tilgodehavender	3.520.000	0
2	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>3.520.000</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.520.000</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.520.000</u></u>	<u><u>5.000.000</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-10.677.233	-8.892.544
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>-10.552.233</u>	<u>-8.767.544</u>
Pantebrevsgæld	<u>11.310.848</u>	<u>11.372.150</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>11.310.848</u>	<u>11.372.150</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	61.000	61.000
Leverandører af varer og tjeneste ydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.513.336	2.182.743
Anden gæld	<u>172.049</u>	<u>136.651</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.761.385</u>	<u>2.395.394</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>14.072.233</u>	<u>13.767.544</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.520.000</u></u>	<u><u>5.000.000</u></u>
6 Eventualaktiver		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>560.453</u>	<u>554.258</u>
	I ALT	<u><u>560.453</u></u>	<u><u>554.258</u></u>

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2011</u>
Skyldig pr. 1/1 2012	0	0		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2012	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2011
Kostpris pr. 1/1 2012	11.772.895	11.772.895	11.772.895
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	<u>-11.772.895</u>	<u>-11.772.895</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.772.895</u>
VÆRDIREGULERINGER			
KOSTPRIS pr. 1/1 2012	-6.772.895	-6.772.895	-5.272.895
Værdiregulering i året	0	0	-1.500.000
Årets nedskrivninger	0	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg	<u>6.772.895</u>	<u>6.772.895</u>	<u>0</u>
DAGSVÆRDIREGULERING PR: 31/12 2009	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6.772.895</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2012	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.000.000</u></u>
Salgspris, afgang	3.520.000	3.520.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>-5.000.000</u>	<u>-5.000.000</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>-1.480.000</u></u>	<u><u>-1.480.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Egenkapital	31/12 2012	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/1 2012	-8.892.544	-7.037.774
Overført af årets resultat	-1.784.689	-1.854.770
Overført resultat pr. 31/12 2012	-10.677.233	-8.892.544
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>-10.552.233</u>	<u>-8.767.544</u>

Virksomhedskapitalen består af 100 stk. anparter á kr. 1.250. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2012	31/12 2011	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pantebrevsgæld	11.371.847	11.433.150	61.000	11.066.847
I ALT	<u>11.371.847</u>	<u>11.433.150</u>	<u>61.000</u>	<u>11.066.847</u>

#### 6 Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver på kr. 2.669.308, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud og dagsværdiregulering af ejendomme.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 11.480.576, i selskabets grunde og bygninger er deponeret som sikkerhed for pantebrevsgæld.