

Dronningensgade 100, Fredericia ApS
CVR-nr. 31576075

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.06.2013.

Dirigent

Navn: Thomas Gerdes

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dronningensgade 100, Fredericia ApS
Dådyrvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 31576075

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Thomas Gerdes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vesterballevej 25A
7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Dronningensgade 100, Fredericia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30.05.2013

Direktion

Thomas Gerdes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dronningensgade 100, Fredericia ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dronningensgade 100, Fredericia ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 for 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven §210 stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Fredericia, den 30.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets finansielle stilling vurderes som værende utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og heraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning der sker væsentlige ændringer i markedsrenten og en investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i forhold til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved bereg-

Anvendt regnskabspraksis

ning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		193.581	181
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(150.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(10.696)</u>	<u>6</u>
Driftsresultat		32.885	187
Andre finansielle indtægter	1	48.276	46
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(186.540)</u>	<u>(269)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(105.379)	(36)
Skat af ordinært resultat	3	<u>12.525</u>	<u>(28)</u>
Årets resultat		<u>(92.854)</u>	<u>(64)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(92.854)</u>	<u>(64)</u>
		<u>(92.854)</u>	<u>(64)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.950.000	4.100
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.950.000</u>	<u>4.100</u>
Anlægsaktiver		<u>3.950.000</u>	<u>4.100</u>
Andre tilgodehavender		0	23
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	450.981	404
Tilgodehavender		<u>450.981</u>	<u>427</u>
Omsætningsaktiver		<u>450.981</u>	<u>427</u>
Aktiver		<u><u>4.400.981</u></u>	<u><u>4.527</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		215	93
Egenkapital		<u>125.215</u>	<u>218</u>
Udskudt skat	7	266.900	307
Hensatte forpligtelser		<u>266.900</u>	<u>307</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.285.905	3.275
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.285.905</u>	<u>3.275</u>
Bankgæld		540.720	624
Skyldig selskabsskat		34.025	6
Anden gæld		148.216	97
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>722.961</u>	<u>727</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.008.866</u>	<u>4.002</u>
Passiver		<u>4.400.981</u>	<u>4.527</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	93.069	218.069
Årets resultat	0	(92.854)	(92.854)
Egenkapital ultimo	125.000	215	125.215

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.799	8
Renteindtægter i øvrigt	<u>38.477</u>	<u>38</u>
	48.276	46
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>186.540</u>	<u>269</u>
	186.540	269
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	27.650	6
Ændring af udskudt skat	<u>(40.175)</u>	<u>22</u>
	(12.525)	28
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings-
Kostpris primo		ejendomme
Kostpris ultimo		kr.
		<u>3.812.500</u>
		3.812.500
Opskrivninger primo		287.500
Tilbageførsel ved afgang		<u>(150.000)</u>
Opskrivninger ultimo		137.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.950.000

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse er blevet forrentet i overensstemmelse med bestemmelserne i selskabslovens §210 og §215. Der er anvendt en rente på 9% med tillæg af Nationalbankens udlånsrente. Udlånet udgør 450.980 kr. pr. 31.12.2012, hvoraf tilskrevne renter 2012 udgør 38.477 kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	2.500	50,00	125.000
	<u>2.500</u>		<u>125.000</u>
		<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		264.876	302
Gældsforpligtelser		<u>2.024</u>	<u>5</u>
		<u>266.900</u>	<u>307</u>
			<u>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter			<u>3.037.372</u>
			<u>3.037.372</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstituts mellemværende med Ger-Bo ApS.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.00.000 kr. i ejendommen Dronningensgade 100, Fredericia.

Til sikkerhed for bankgæld i Gerdes Håndværkerservice ApS er deponeret ejerpantebrev nom. 500.000 kr. i ejendommen Dronningensgade 100, Fredericia.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.950.000 kr.