

ÅRSRAPPORT 2012

Øens Boliginvest ApS

CVR-NR. 31884675

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den

08-05-2013

Jan Elving
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Side**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Øens Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2013

Direktion:

Jesper Vinther

Jan Elving

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Øens Boliginvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Øens Boliginvest ApS for regnskabsåret 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med den fortsatte drift, såfremt selskabets hovedaktionærer opsiger finansieringsaftaler med selskabet. Ledelsen forventer, at der fortsat vil blive ydet støtte til finansieringen af driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. april 2013
Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Adresse

Øens Boliginvest ApS
Lindgreens Allé 12
2300 København S

Regnskabsåret omfatter perioden
01-01-2012 - 31-12-2012.

CVR-nummer

31884675

Hjemsted

København

Revisor

Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ved Vesterport 6, 5.sal
1612 København V
CVR nr. 10138906

Bankforbindelse

Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

BERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at købe, renovere, udleje og sælge private boliger.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport og anses for tilfredsstillende.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Som omtalt i note 1, er selskabets handelsejendomme i 2013 blevet vurderet af ekstern ejendomsmægler. Vurderingen forudser, at disse vil kunne sælges med fortjeneste i den nuværende markedssituation for ejerboliger.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet. På den baggrund forventes et forbedret resultat for 2013.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Øens Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for en mellemstor klasse C virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Nettoomsætningen

Selskabet indtægtsfører i takt med, at fakturering finder sted.

Bruttofortjenesten omfatter periodens omsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dettes danske dattervirksomheder. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst. Udskudt skat for de danske virksomheder hensættes i de respektive årsrapporter. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Varebeholdninger

Tagboliger til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2012	2011
Driftsresultat		120.466	122.163
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		458	0
Andre finansielle indtægter		0	194
Andre finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		52.355	50.580
Andre finansielle omkostninger		138.002	167.949
Resultat før skat og ekstraordinære poster		-69.433	-96.172
Skat af årets ordinære resultat	2	-17.358	-24.043
Årets resultat		-52.075	-72.129
Resultatdisponering			
Årets resultat, kr. -52.075, foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		-52.075	-72.129
I alt		-52.075	-72.129

BALANCE

	Note	31.12.2012	31.12.2011
AKTIVER			
Tagboliger til videresalg		6.590.404	6.590.404
Varebeholdninger i alt		6.590.404	6.590.404
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.091
Andre tilgodehavender		350	31.634
Periodeafgrænsningsposter		13.384	3.234
Tilgodehavender i alt		13.734	55.959
Likvide beholdninger		29.804	37.794
Omsætningsaktiver i alt		6.633.942	6.684.157
Aktiver i alt		6.633.942	6.684.157
PASSIVER			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller tab		-212.448	-160.375
Egenkapital i alt, jf. side 10		-86.448	-34.375
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3	4.627.156	4.964.076
Anden gæld	4	111.231	76.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.738.387	5.040.576
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter		335.000	316.000
Kreditinstitutter		381.688	240.488
Gæld til tilknyttede virksomheder		811.391	1.053.345
Gæld til associerede virksomheder		402.902	0
Anden gæld		51.022	68.123
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.982.003	1.677.956
Gældsforpligtelser i alt		6.720.390	6.718.532
Passiver i alt		6.633.942	6.684.157
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2012	2011
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
I alt	126.000	126.000
Overført overskud eller tab		
Overført primo	-160.373	-88.246
Årets resultat	-52.075	-72.129
I alt	-212.448	-160.375
Egenkapital i alt	-86.448	-34.375

NOTER

2012

2011

1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og valg ved præsentation af årsrapport

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Selskabet anser valg af præsentation og skøn samt de tilhørende forudsætninger indenfor følgende områder for væsentlige for årsrapporten:

- Going concern.

Going concern

Selskabet har pr. 31.12.2012 tabt hele selskabskapitalen og der kan derfor være usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Ledelsen har i 2013 fået foretaget ekstern vurdering af selskabets beholdning af handelsejendomme, tagboliger, til salgsværdi. Ejendomsmæglervurderingen viser, at ejendommene vil kunne sælges over den bogførte værdi. Således regner vurderingen med en gennemsnitlig salgpris pr. m² på kr. 22.400, mens den bogførte værdi repræsenterer en gennemsnitlig m² pris på kr. 15.800. Selskabet vil derfor på sigt kunne reetablere egenkapitalen ved egen indtjening og servicere alle kreditorer.

Selskabet har negativ likviditet det kommende år. Der er indgået aftale med selskabets aktionærer, der sikrer den fornødne likviditet og understøtter den fortsatte drift. Årsrapporten aflægges derfor under denne forudsætning.

Der kan opstå finansieringsproblemer, hvis et finansieringsinstitut før tid og uden misligholdelse af lån opsiger finansieringsaftaler i selskabet. Ledelsen forventer, at finansieringen fortsat vil blive imødekommet. Årsrapporten aflægges derfor under denne forudsætning.

2. Skat af årets ordinære resultat

Skat af årets resultat	-17.358	-24.043
I alt	-17.358	-24.043

NOTER

2012

3. Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i alt	4.962.156
Kortfristet del heraf	335.000
Restgæld, der forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.706.000

4. Anden gæld

I alt	111.231
Kortfristet del heraf	0
Restgæld, der forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 4.706 er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør tkr. 6.590.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Ejerandel nominel kr. 42.000: Stillads ApS,
Amager Strandvej 18, 2300 København S
Ejerandel nominel kr. 84.000: Øens Invest ApS.
Lindgreens Allé 12, 2300 København S