

Ejendomsselskabet A'porta A/S

CVR-nr. 31629985

Årsrapport 2013

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den

7/6-14



Sigurd Hundrup

Indholdsfortegnelse

Ejendomsselskabet A'porta A/S

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7 - 8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 17

Ledelsens påtegning

Ejendomsselskabet A'porta A/S

Ledelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2013.
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

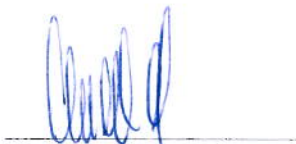
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7/6 14

Direktionen:



Michael Kaa Andersen

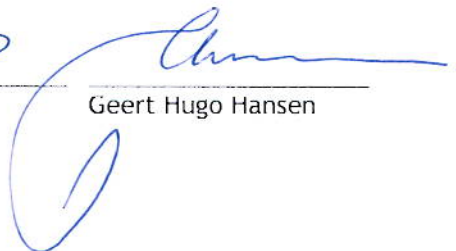
Bestyrelsen:



Michael Kaa Andersen



Kurt Petersen



Geert Hugo Hansen

Til kapitalejere i Ejendomsselskabet A'porta A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet A'porta A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 vores 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 udførelsen 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 interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Som det fremgår af note 1 i årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 indgik selskabet ultimo 2012 en aftale om salg af selskabets tidligere ejendom som led i et samlet salg af en større ejendomsportefølje. Salget var betinget af, at en række forhold blev opfyldt efter aflæggelse af årsrapporten. Det var ledelsens forventning, at de betingede forhold ville blive opfyldt, hvorfor årsregnskabet blev aflagt herefter, herunder med indregning af salget af ejendommen i 2012. De betingede forhold blev imidlertid ikke opfyldt inden for den tidsfrist, der var forudsat i salgsaftalen, men først senere i 2013. De efterfølgende begivenheder har således indebåret, at ejendommen reelt først blev solgt med regnskabsmæssig virkning i 2013. Vi tager derfor forbehold for primobalancen, idet at ejendommen ikke indgår heraf, selvom ejendommen som nævnt reelt først blev solgt med regnskabsmæssig virkning i 2013. Aftalen om overdragelse af selskabets ejendom indebærer i praksis, at resultatet af driften for 2013 modregnes i overdragelsessummen, og at nettoeffekten af en indregning af ejendommen i 2013 vil være DKK 0. Vi tager dog forbehold for klassifikationen i resultatopgørelsen, idet drift og avanceopgørelse ikke kan modregnes.

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, der i balancen er indregnet med DKK 26,7 mio. kr., relaterer sig primært til MMA Finans ApS, der er finansieringsselskab i koncernen. MMA Finans' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentlig negativ, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominal værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Tilgodehavendet burde efter vores opfattelse have været nedskrevet til en lavere nettorealisationsevner, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning om forsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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. Som det fremgår af den afkræftede konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13-31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 7/6 14

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kim Nielsen

Statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

Ejendomsselskabet A'porta A/S

Selskabet:

Ejendomsselskabet A'porta A/S
c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 31629985

Bestyrelse:

Michael Kaa Andersen
Kurt Petersen
Geert Hugo Hansen

Direktion

Michael Kaa Andersen

Revision:

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Moderselskab

Proak Ejendomme ApS

Ultimativt moderselskab

MA Danmark Holding ApS

Pengeinstitut

Alm. Brand Bank
BRF Bank

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2013, udviser et underskud på DKK -226.823 og balancen udviser en egenkapital på DKK 17.761.504.

Selskabet har ultimo 2012 indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom som led i et samlet salg af en større ejendomsportefølje. Salget var betinget af, at en række forhold blev opfyldt. I årsrapporten for 2012 blev det forudsat at disse betingede forhold ville blive opfyldt og salget af selskabets ejendom blev derfor indregnet. De betingede forhold blev opfyldt 2. september 2013.

Selskabet har herefter ingen driftsmæssige aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2013 med henblik på at opnå bilaterale aftaler med koncernens finansielle kreditorer. Der er i 2013 indgået flere aftaler med finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2014 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2014, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

Ejendomsselskabet A'porta A/S

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		0	2.483
Andre eksterne omkostninger		-7.500	-2.015
Bruttoresultat		-7.500	469
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.654
Resultat før finansiering		-7.500	-1.185
Finansielle indtægter	3	264.577	262
Finansielle omkostninger	4	-913	-4.670
Resultat før skat		256.164	-5.593
Skat af årets resultat	5	-482.987	1.437
Årets resultat		-226.823	-4.156
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-226.823	-4.156
Disponeret i alt		-226.823	-4.156

Balance

31. december 2013

Ejendomsselskabet A'porta A/S

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	6	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgode hos tilknyttet virksomhed		26.706.851	26.222
Tilgodehavender i alt		<u>26.706.851</u>	<u>26.222</u>
Likvide beholdninger		514.256	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.221.107</u>	<u>26.222</u>
Aktiver i alt		<u>27.221.107</u>	<u>26.222</u>

Balance
31. december 2013

Ejendomsselskabet A'porta A/S

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	7	500.000	500
Overført resultat	8	17.261.504	17.488
Egenkapital i alt		<u>17.761.504</u>	<u>17.988</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttet virksomheder		0	91
Selskabsskat		9.359.868	8.143
Anden gæld		99.735	-0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.459.603</u>	<u>8.234</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.459.603</u>	<u>8.234</u>
Passiver i alt		<u>27.221.107</u>	<u>26.222</u>
Ejer- og aktionærforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

1 Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtigelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2013 med henblik på at opnå bilaterale aftaler med koncernens finansielle kreditorer. Der er i 2013 indgået flere aftaler med finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2014 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2014, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

	2013	2012
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	153	1
Renter fra koncernselskaber	264.424	261
I alt	<u>264.577</u>	<u>262</u>
4 Finansielle omkostninger		
Kursregulering, prioritetsgæld	0	1.239
Gebyrer og kurtage	913	0
Andre finansielle omkostninger	0	3.431
Finansielle omkostninger i alt	<u>913</u>	<u>4.670</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	10.264.467	8.143
Årets udskudte skat	0	-9.580
Regulering skat tidligere år	-9.781.480	0
Skat af årets resultat i alt	<u>482.987</u>	<u>-1.437</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2013	0	44.399
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-44.399
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

Ejendomsselskabet A'porta A/S

Værdireguleringer pr. 1. januar 2013	0	-34.601
Årets værdiregulering	0	34.601
Årets valutakursregulering	0	0
Værdiregulering i alt. 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
	2013	2012
	kr.	t.kr.
7 Selskabskapital		
Selskabskapital	500.000	500
Selskabskapital i alt	<u>500.000</u>	<u>500</u>
8 Overført resultat		
Saldo 1. januar	17.488.327	21.644
Årets overførte overskud eller tab	-226.823	-4.156
Saldo 31. december	<u>17.261.504</u>	<u>17.488</u>
9 Udskudt skat		
Saldo pr. 1. januar 2013	0	9.524
Anvendt i sambeskatningen	0	56
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	0	-9.580
Udskudt skat pr. 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
10 Ejer- og aktionærforhold		
Følgende aktionærer er optaget i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mere end 5 % af aktiekapitalen:		
Proak Ejendomme ApS Hammershusgade 9 2100 København Ø		
11 Eventualforpligtelser		

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.