

ÅRSRAPPORT 2012
CVR-NR. 28 71 32 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 23. april 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Beretning	4
Påtegninger	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet matr. nr. 4285
Kalvebod Brygge 43
1560 København V

CVR-nr. 28 71 32 07

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Michael Ahm, Formand
Preben Carl Mullit
John Løgager Weibull

Direktion

John Løgager Weibull

Generalforsamlingsvalgt revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabet driver handel med fast ejendom. Porteføljen er erhvervet i forbindelse med afvikling af kreditengagementer hos moderselskabet FS Finans III A/S (tidligere Amagerbanken af 2011 A/S)

Udvikling i økonomiske forhold

Året resultat viser et overskud på 11.122 tkr.

Årets resultat er positivt påvirket af en indtægt på 18.392 tkr. som følge af kontant indbetaling af sikkerhedsstillelse fra et koncernforbundet selskab. Reguleret for denne post er selskabets resultat et underskud på 7.270 tkr., primært som følge af nedskrivninger på ejendomsporteføljen. Ledelsen har ultimo 2012 revurderet dagsværdien af ejendomsporteføljen i forhold til lejeniveau og afkastkrav for sammenlignelige ejendomme, hvilket har medført en nedskrivning på 5.968 tkr. Dagsværdien er forbundet med højgrad af skøn. Resultatet er utilfredsstillende.

Aktiver i alt udgør 24.306 tkr.

Selskabets egenkapital er negativ med 7.360 tkr. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig værdistigning på ejendommene som følge af optimering af ejendomsdriften. Moderselskabet vil i de næste 12 måneder sikre tilstrækkelig likviditet til selskabets drift.

Ledelsesmæssige forhold

Preben Carl Mullit er indtrådt i bestyrelsen i 2012. Preben Carl Mullit afløser Linda Alstrup-Berentzen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder med væsentlig indflydelse på selskabets drift eller kapital efter regnskabsårets afslutning.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsaktieselskabet matr. 4285.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2013

Direktion




John Løgager Weibull

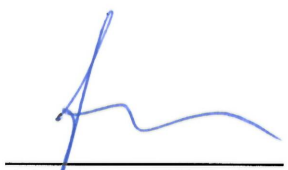
Bestyrelse



Michael Ahm
Formand



Preben Carl Mullit



John Løgager Weibull

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet matr. nr. 4285

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet matr. nr. 4285 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til omtalen i note 5 til årsregnskabet og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at egenkapitalen er negativ pr. 31. december 2012, og at moderselskabet FS Finans III A/S har bekræftet at sikre tilstrækkelig likviditet til selskabets drift frem til 31. december 2013.

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.

København, den 18. april 2013

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor



Thomas Bruun Kofoed
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/tab

Bruttofortjenesten/tab omfatter indtægter ved salg af grundarealer, udlejning af fast ejendom samt omkostninger forbundet hermed. Selskabets ledelse har i henhold til årsregnskabslovens § 32 besluttet kun at vise bruttofortjenesten/tab.

Skat af årets resultat

Ejendomsaktieselskabet matr. nr. 4285 er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens bedste skøn. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Måling af dagsværdien, der foretages mindst én gang årligt, tager udgangspunkt i ledelsens skøn over de konkrete karakteristika for ejendommene, herunder anvendelsen (boligudlejning/erhverv), etagemeterprisen på ejendommen eller for det plangodkendte anvendelsesformål og bebyggelsesprocent for det pågældende område, niveauet for udlejning, de konkrete udlejningsvilkår og lejevilkår, samt konkrete planer for udviklingen og istandsættelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi, hvilket normalt svarer til den nominelle værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til dagsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1000 kr.	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		-1.822	-1.251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.968	0
Tab ved salg af investeringsejendomme		0	16.791
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	1	18.392	0
Finansielle omkostninger, tilknyttede		<u>763</u>	<u>1.817</u>
Resultat før skat		9.839	-19.859
Skat af årets resultat	2	<u>-1.283</u>	<u>-761</u>
Årets resultat		<u>11.122</u>	<u>-19.098</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.122	-19.098
Forslag til udbytte for året		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>11.122</u>	<u>-19.098</u>

Balance

1000 kr.	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>23.660</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>23.660</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		646	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>24.000</u>
Tilgodehavender i alt		646	24.000
Omsætningsaktiver i alt		<u>646</u>	<u>24.000</u>
Aktiver i alt		<u>24.306</u>	<u>24.000</u>
Passiver			
Aktiekapital		500	500
Overført resultat		<u>-7.860</u>	<u>-18.982</u>
Egenkapital i alt	4	<u>-7.360</u>	<u>-18.482</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		8.649	42.455
Anden gæld		<u>23.017</u>	<u>27</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>31.666</u>	<u>42.482</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.666</u>	<u>42.482</u>
Passiver i alt		<u>24.306</u>	<u>24.000</u>
Ejerforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger	7		

Noter

1000 kr.	2012	2011	
1. Finansielle indtægter			
Modtaget gældseftergivelse fra Ejendomsaktieselskabet Østamager Nord	18.392	0	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets skattepligtige indkomst	-646	0	
Regulering af udskudt skat	0	-761	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-637	0	
Skat af årets resultat	-1.283	-761	
3. Investeringsejendomme			
Tilgang i året	29.628	0	
Regulering til dagsværdi	-5.968	0	
Dagsværdi ultimo	23.660	0	
4. Egenkapital			
	01.01.2012	Overført resultat	31.12.2012
Aktiekapital	500	0	500
Overført resultat	-18.982	11.122	-7.860
Egenkapital i alt	-18.482	11.122	-7.360

Aktiekapitalen blev forhøjet i 2010. Herudover har der ikke været ændringer i kapitalen indenfor de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er på kr. 500.000 fordelt på aktier af kr. 1.000.

5. Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af FS Finans III A/S, København.

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Matr.nr, 4285 indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab Finansiell Stabilitet A/S.

Selskabets egenkapital er negativ med 7.360 tkr. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig værdistigning på ejendommene som følge af optimering af ejendomsdriften. Moderselskabet vil i de næste 12 måneder sikre tilstrækkelig likviditet til selskabets drift.

6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den andel af skatten af sambeskatningsindkomsten, der vedrører selskabet, indtil betaling til moderselskabet har fundet sted.