

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

F & K, Ejendomme ApS

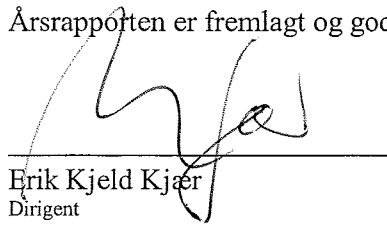
CVR-nr. 28 48 93 07

Årsrapport

1. juli 2011 - 30. juni 2012

ERHVERVSSTYRELSEN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2012.



Erik Kjeld Kjær
Dirigent

17.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for F & K, Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. november 2012

Direktion


Erik Kjeld Kjær


Jan Knudsen

UNDERSKRIVES MED FORBEHOLD
FOR ÅRSRAPPORTENS RIGTIGHED
VUR. I MIN MAIL AF 17.12.2012
KL. 9.59 TIL DE ØVRIGE DIREK-
TIONSMEDLEMMER


BO WERNER FREDERIKSEN

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i F & K, Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for F & K, Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 26. november 2012

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Per Lundahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	F & K, Ejendomme ApS c/o JJW Arkitekter Finsensvej 78 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 28 48 93 07
	Stiftet: 18. december 2004
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Erik Kjeld Kjær Jan Knudsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at fungere som holdingselskab.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har en kautionsforpligtelse overfor trediemand, for et selskab som er under konkursbehandling. Der er usikkerhed for om denne kautionsforpligtelse kan blive aktuel, idet der indgår flere parter i sikkerhedsstillelsen, og det er endnu uvist om hvorledes gælden skal indfries. Der henvises iøvrigt til årsregnskabets note 5.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende, men skyldes væsentligt, at der har været en negativ udvikling stort tkr. 1.364 på en renteafdækningskontrakt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling..

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F & K, Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, Modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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 samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne overtager F & K, Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
Bruttotab	-113.948	-224
Resultat før finansielle poster	-113.948	-224
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	-71.883	-399
Andre finansielle indtægter	21.349	600
Andre finansielle omkostninger	-1.369.039	-568
Resultat før skat	-1.533.521	-591
1 Skat af årets resultat	365.450	10
Årets resultat	-1.168.071	-581
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	-581
Disponeret fra overført resultat	-1.168.071	0
Disponeret i alt	-1.168.071	-581

Balance 30. juni

Aktiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i dattervirksomheder	3.483.656	3.345
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.483.656	3.345
	Anlægsaktiver i alt	3.483.656	3.345
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.405.028	1.088
	Tilgodehavende selskabsskat	0	56
	Andre tilgodehavender	3.383.994	6.154
	Tilgodehavender i alt	4.789.022	7.298
	Likvide beholdninger	914.000	4.220
	Omsætningsaktiver i alt	5.703.022	11.518
	Aktiver i alt	9.186.678	14.863

Balance 30. juni

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	300.000	300
3	Reserve for opskrivninger	6.865.438	6.865
3	Overført resultat	-466.563	1.283
3	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	-581
	Egenkapital i alt	<u>6.698.875</u>	<u>7.867</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	2.318.425	1.432
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.318.425</u>	<u>1.432</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	538	44
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.099
	Selskabsskat	67.500	0
	Anden gæld	101.340	421
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>169.378</u>	<u>5.564</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>169.378</u>	<u>5.564</u>
	Passiver i alt	<u>9.186.678</u>	<u>14.863</u>

4 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Noter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-365.450	-119
Regulering af tidligere års skat	0	109
	-365.450	-10
2. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli 2011	2.879.414	2.879
Kostpris 30. juni 2012	2.879.414	2.879
Opskrivninger 1. juli 2011	466.125	6.865
Årets resultat før afskrivninger	-71.883	-399
Udbytte	0	-6.000
Koncerntilskud	210.000	0
Opskrivninger 30. juni 2012	604.242	466
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	3.483.656	3.345

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos F & K, Ejendomme ApS kr.
F & K, Strandvejen 112 ApS	100 %	1.632.566	103.826	1.632.566
F & K, Østerbrogade 52 ApS	100 %	1.663.176	68.523	1.663.176
F & K, St. Kongensgade 66 ApS	100 %	187.914	-244.232	187.914
		3.483.656	-71.883	3.483.656

Noter

3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. juli 2011	300.000	6.865.438	701.508	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.168.071</u>	<u>0</u>
Egenkapital 30. juni 2012	<u>300.000</u>	<u>6.865.438</u>	<u>-466.563</u>	<u>0</u>

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabets likvide beholdninger stor kr. 914.000 er stillet til sikkerhed for finansielle kontrakter med en negativ værdi på statusdagen stor kr. 2.318.425.

Selskabets datterselskaber har stillet sikkerhed i ejerpantebreve nominelt stor kr. 6.100.000 med pant i datterselskabernes ejendomme. Pantet ligger til sikkerhed for søsterselskabet Borgergade 2.4 A/S's gæld til kreditinstitut. Selskabets er under konkursbehandling, men det er endnu uafklaret hvilke økonomiske konsekvenser, det kan få for selskabet hvorfor der ikke er foretaget hensættelser hertil.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom.