

kdb byg 3 aps

Gl. Klausdalsbrovej 480, 2730 Herlev

CVR-nr. 27 52 73 37



Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2013

Som dirigent:

.....
Henrik Skjoldager

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Usikkerhed om indregning og måling	10
Finansielle indtægter	10
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Materielle anlægsaktiver	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	11

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Gl. Klausdalsbrovej 480, 2730 Herlev
Direktion	Henrik Skjoldager Kai Dige Bach
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg +45 70 10 80 50 +45 35 87 22 00

Beretning**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet har i regnskabsåret igangsat projektering af byggeri af 18 lejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejeserve samt andre markedsræssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. -177.714 mod kr. 36.833 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 3.382.289.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for kdb byg 3 aps.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 14. maj 2013

Direktionen:

.....
Henrik Skjoldager

.....
Kai Dige Bach

Til anpartshaverne i kdb byg 3 aps

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for kdb byg 3 aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

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 14. maj 2013
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Svend Hagemann
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttotab	<u>-101.233</u>	<u>-39.749</u>
Resultat af ordinær primær drift	-101.233	-39.749
3 Finansielle indtægter	109.925	147.181
4 Finansielle omkostninger	<u>243.618</u>	<u>167.361</u>
Resultat før skat	-234.926	-59.929
5 Skat af årets resultat	<u>-57.212</u>	<u>-96.762</u>
Årets resultat	<u><u>-177.714</u></u>	<u><u>36.833</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-177.714</u>	<u>36.833</u>
	<u><u>-177.714</u></u>	<u><u>36.833</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	4.541.250	4.541.250
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>15.109.465</u>	<u>963.906</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>19.650.715</u>	<u>5.505.156</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.650.715</u>	<u>5.505.156</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	57.212	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>18.277</u>
Tilgodehavender	<u>57.212</u>	<u>18.277</u>
Likvide beholdninger	<u>5.004.578</u>	<u>6.392.707</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.061.790</u>	<u>6.410.984</u>
Aktiver i alt	<u>24.712.505</u>	<u>11.916.140</u>

Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Passiver		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>3.257.289</u>	<u>3.435.003</u>
Egenkapital i alt	<u>3.382.289</u>	<u>3.560.003</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>594.238</u>	<u>594.238</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>594.238</u>	<u>594.238</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>14.467.218</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>14.467.218</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.263	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	49.531
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.247.496	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>7.712.368</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>6.268.760</u>	<u>7.761.899</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.735.978</u>	<u>7.761.899</u>
Passiver i alt	<u>24.712.505</u>	<u>11.916.140</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2012	125.000	3.435.003	3.560.003
Årets resultat, jf. resultatdisponering	<u> </u>	<u>-177.714</u>	<u>-177.714</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>125.000</u>	<u>3.257.289</u>	<u>3.382.289</u>

Anpartskapitalen har uændret været kr. 125.000 de seneste 5 år.

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for kdb byg 3 aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret overgået fra funktionsopdelt regnskab til aflæggelse efter den artsopdelte metode. Sammenligningstallene er som følge heraf ændret i årsregnskabet.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der værdiansættes til skønnet markedsværdier baseret på afkastmodeller. Diskonteringsgrundlaget for afkastmodellen er fastlagt til den forventede lejeindtægt med reduktion af ordinære driftsomkostninger. Diskonteringsrenten er fastsat med udgangspunkt i den lange markedrente.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelsen af ejendommenes skønsmæssige markedsværdi.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

2. Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejeserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

	2012 kr.	2011 kr.
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	109.925	147.181
	<u>109.925</u>	<u>147.181</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	189.402	0
Andre finansielle omkostninger	54.216	167.361
	<u>243.618</u>	<u>167.361</u>
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-57.212	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-96.762
	<u>-57.212</u>	<u>-96.762</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>	<u>I alt</u>
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2012	9.082.500	963.906	10.046.406
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>14.145.559</u>	<u>14.145.559</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>9.082.500</u>	<u>15.109.465</u>	<u>24.191.965</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2012	<u>-4.541.250</u>		<u>-4.541.250</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2012	<u>-4.541.250</u>		<u>-4.541.250</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u>4.541.250</u>	<u>15.109.465</u>	<u>19.650.715</u>

7. Sikkerhedsstillelser

Der er indgået entreprisekontrakt til mio. kr. 23,8, hvoraf der er afholdt mio. kr. 12.

Selskabet hæfter solidarisk for kildeskatten i sambeskatningskredsen.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2012.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

9. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab</u>
kai dige bach a-s	Gl. Klausdalsbrovej 480, 2730 Herlev	

