

EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/07/2013

Morten Munch Johansen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS Stigaardsvej 2 2900 Hellerup Telefonnummer: 70222060 e-mailadresse: mmj@es25.dk CVR-nr: 29178267 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Revisor	4AUDIT GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Goldschmidtsvænget 6 5230 Odense M CVR-nr: 34054657 P-enhed: 1017271276

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsregnskabet for det indeværende regnskabsår, opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28/06/2013

Direktion

Lars Vilhelm Munch Johansen

Morten Munch Johansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 ApS for regnskabsåret 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført gennemgang af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Odense, 28/06/2013

John Richard
Registreret Revisor, FSR - Danske Revisorer
4AUDIT GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, finansierings-, produktions- og rådgivningsvirksomhed samt erhvervelse af aktiver med henblik på udlejning.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -3.600.915 er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har tilvalgt at medtage ledelsesberetningen fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen er efter årsregnskabslovens §32 sammendraget i regnskabsposten "Bruttotab/Bruttofortjeneste" sammen med vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende

værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og investeringsejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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 lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		947.904	517.486
Personaleomkostninger	1	-446.086	-321.742
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.019.399	-21.442
Resultat af ordinær primær drift		-2.517.581	174.302
Andre finansielle indtægter	2	178.467	26.667
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.261.801	-1.499.155
Ordinært resultat før skat		-3.600.915	-1.298.186
Ekstraordinært resultat før skat		-3.600.915	-1.298.186
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-3.600.915	-1.298.186
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-3.000.000	0
Øvrige reserver		61.294	-441.569
Overført resultat		-662.209	-856.617
I alt		-3.600.915	-1.298.186

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		22.000.000	25.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		545.000	564.400
Materielle anlægsaktiver i alt	4	22.545.000	25.564.400
Anlægsaktiver i alt		22.545.000	25.564.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	160.682
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.051	0
Andre tilgodehavender		0	360.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		366.066	371.718
Periodeafgrænsningsposter		0	79.692
Tilgodehavender i alt		441.117	972.092
Likvide beholdninger		752	24.414
Omsætningsaktiver i alt		441.869	996.506
AKTIVER I ALT		22.986.869	26.560.906

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		344.642	2.508.482
Øvrige reserver		-4.686.231	-4.747.525
Overført resultat		-6.289.581	-4.791.212
Egenkapital i alt	5	-10.506.170	-6.905.255
Gæld til realkreditinstitutter		10.939.000	15.497.742
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.939.000	15.497.742
Gæld til realkreditinstitutter		142.000	142.000
Gæld til banker		5.936.676	6.003.986
Modtagne forudbetalinger fra kunder		180.071	274.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.916.245	979.120
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.003.271	10.478.290
Anden gæld		375.776	90.960
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.554.039	17.968.419
Gældsforpligtelser i alt		33.493.039	33.466.161
PASSIVER I ALT		22.986.869	26.560.906

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Løn og gager	437.344	310.343
Andre omkostninger til social sikring	2.684	3.183
Øvrige personaleomkostninger	6.058	8.216
	446.086	321.742

2. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Finansielle indtægter, øvrige	178.467	26.667
	178.467	26.667

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, kreditinstitutter	703.333	419.751
Finansielle omkostninger, øvrige	558.468	719.888
	1.261.801	1.139.639

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	21.655.358	646.651
Kostpris ultimo	21.655.358	646.651
Opskrivninger primo	3.344.642	0
Årets opskrivning	-3.000.000	0
Opskrivninger ultimo	344.642	0
Af- og nedskrivning primo	0	-82.251
Årets afskrivning	0	-19.400
Af- og nedskrivning ultimo	0	-101.651
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.000.000	545.000

5. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital kr.	Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver kr.	Reserve for værdiregule-ring af sikrings-instrumenter kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	2.508.482	-4.747.525	-4.791.212	-6.905.255
Reg. primo	0	836.160	0	-836.160	0
Opskrivninger	0	-3.000.000	61.294	0	-2.938.706
Årets resultat	0	0	0	-662.209	-662.209
Egenkapital ultimo	125.000	344.642	-4.686.231	-662.209	-10.506.170

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.939.000	142.000	568.000	10.229.000
	10.939.000	142.000	568.000	10.229.000

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for bank og realkreditlån.