

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2013.



---

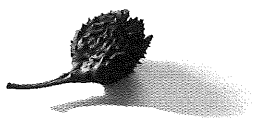
Søren Larsen  
Dirigent

## **Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS**

CVR-nr. 26 34 95 67

### **Årsrapport**

**2011/12**



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 1. februar 2013

### Direktion

  
Bent Nygaard Sørensen

  
Palle Willems



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det fortsat er usikkert, om der opnås de nødvendige aftaler til sikring af refinansiering i forbindelse med selskabets bankforbindelses konkurs, er beskrevet. Ledelsen vurderer, at der vil blive opnået de nødvendige finansieringsaftaler mv. og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### 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.

Frederiksberg, den 1. februar 2013

**Baagøe | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Søren Larsen

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS  
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Martinsvej 7-9  
1926 Frederiksberg C

CVR-nr.: 26 34 95 67  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Bent Nygaard Sørensen  
Palle Willems

### Revision

Baagøe | Schou  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Martinsvej 7-9  
1926 Frederiksberg C

### Modervirksomhed

Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS  
c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Martinsvej 7-9  
1926 Frederiksberg C



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, administration af fast ejendom, formueforvaltning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 631 tkr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Der er ikke på regnskabsafslutningstidspunktet indgået aftale om forlængelse af ekstern finansiering ud over afslutningen af det indeværende regnskabsår.

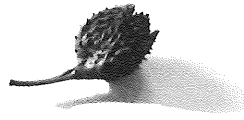
Selskabets hovedbankforbindelse er konkurs, og der mangler fortsat afklaring på refinansiering i forbindelse hermed. Der har været forhandlinger om refinansiering i andet kreditinstitut, hvor en række betingelser i forhold til nuværende kreditgiver mangler afklaring og opfyldelse.

Det er ledelsens forventning, at der opnås en løsning heraf, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Ejendommen er fuldt udlejet, men der er usikkerhed om, hvorvidt dette vil fortsætte uændret i det kommende år. Resultatet for det kommende år forventes at udvise et overskud.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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.

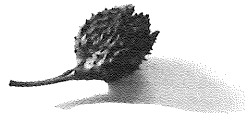
Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	4.263.130	4.242
Andre eksterne omkostninger	-902.873	-231
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.033.698	-1.994
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.326.559</b>	<b>2.017</b>
Andre finansielle indtægter	90.982	67
Andre finansielle omkostninger	-1.575.996	-1.523
<b>Resultat før skat</b>	<b>841.545</b>	<b>561</b>
2 Skat af årets resultat	-210.448	-140
<b>Årets resultat</b>	<b>631.097</b>	<b>421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	631.097	421
<b>Disponeret i alt</b>	<b>631.097</b>	<b>421</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	36.000.000	36.000
Materielle anlægsaktiver i alt	36.000.000	36.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.000.000</b>	<b>36.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1
Andre tilgodehavender	9.513	76
Periodeafgrænsningsposter	142.085	75
Tilgodehavender i alt	151.598	152
Likvide beholdninger	4.293.083	2.451
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.444.681</b>	<b>2.603</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.444.681</b>	<b>38.603</b>



## Balance 30. september

### Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
4 Selskabskapital	125.000	125
4 Overkurs ved emission	1.630.000	1.630
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.735.495	4.735
4 Overført resultat	5.528.016	4.897
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.018.511</b>	<b>11.387</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.110.548	2.043
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.110.548</b>	<b>2.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	1.796.619	1.712
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.796.619	1.712
5 Gæld til kreditinstitutter	23.130.962	23.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.910	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser	239.602	167
Gæld til tilknyttede virksomheder	874.150	0
Anden gæld	261.379	119
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.519.003	23.461
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.315.622</b>	<b>25.173</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.444.681</b>	<b>38.603</b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom er finansieret ved valutalån. Selskabets bankforbindelse er konkurs, og der foreligger ikke afklaring på refinansiering af selskabets valutalån og dermed sikring af den fortsatte drift.

Bestræbelserne på at finde en løsning på den langsigtede finansieringsmæssige situation fortsættes, og ledelsen forventer fortsat, at det vil være muligt at finde en løsning, der sikrer selskabets fortsatte drift, hvilket dog vil forudsætte en tilpasning af renteniveau på selskabets fremmedfinansiering til aktuelt markedsniveau.

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	142.900	0
Årets regulering af udskudt skat	67.548	140
	<u>210.448</u>	<u>140</u>
	30/9 2012 kr.	30/9 2011 tkr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2011	29.686.005	29.686
<b>Kostpris 30. september 2012</b>	<u>29.686.005</u>	<u>29.686</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2011	6.313.995	6.314
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2012</b>	<u>6.313.995</u>	<u>6.314</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012</b>	<u>36.000.000</u>	<u>36.000</u>



## Noter

### 4. Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. oktober 2011	125.000	1.630.000	4.735.495	4.896.919
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>631.097</u>
<b>Egenkapital 30. september 2012</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.630.000</u></b>	<b><u>4.735.495</u></b>	<b><u>5.528.016</u></b>

### 5. Gæld til kreditinstitutter

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2012 kr.	Gæld i alt 30/9 2011 tkr.
Gæld til kreditinstitutter	<u>23.130.962</u>	<u>0</u>	<u>23.130.962</u>	<u>23.151</u>
	<b><u>23.130.962</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>23.130.962</u></b>	<b><u>23.151</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt 26.500 tkr., der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 36.000 tkr.

Ejerpantebrevene er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søstervirksomheders gæld til kreditinstitutter.

### 7. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.