

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2014.



Søren Larsen
Dirigent

Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS
CVR-nr. 26 34 95 67

Årsrapport

2012/13



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

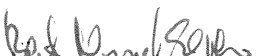
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

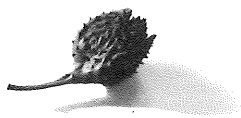
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 4. februar 2014

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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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, hvilket har medført overgang til aflæggelse af årsregnskabet efter realisationsprincippet. Vi henviser til note 1, hvori betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften er omtalt.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi endvidere opmærksom på, at der er usikkerhed om værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Der henvises i den forbindelse til omtale i note 2.

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 4. februar 2014

Baagø | 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

Modervirksomhed

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



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.795 tkr. før skat og et underskud på 3.078 tkr. efter skat, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende, under hensyntagen til, at årets resultat er negativt påvirket af hensættelse til kautionsforpligtelse på 3.400 tkr. og nedskrivning på tilgodehavender med 702 tkr. i forbindelse med overgang til regnskabsafklæggelse efter realisationsprincippet.

Selskabets fortsatte drift har været baseret på en forudsætning om videreførelse af fremmedfinansieringen af ejendommen.

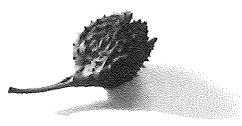
Selskabet indgår i en ejendomskoncern, hvor selskabernes långiver, Finansiell Stabilitet A/S, har oplyst, at der ikke vil ske refinansiering af selskabernes gæld til Finansiell Stabilitet A/S. Selskabet har givet pant i selskabets ejendom med 26.500 tkr., der tillige er stillet til sikkerhed for søster- og modervirksomhedernes gæld til Finansiell Stabilitet A/S, hvilket har ført til indregning af kautionsforpligtelse.

På foranledning af Finansiell Stabilitet A/S er koncernens ejendomme besluttet sat til salg, og selskabets ejendom er som følge heraf nedskrevet til 36.000 tkr., som er den forsigtige forventede nettorealisationspris for ejendommen, efter reservation af salgsomkostninger.

Ledelsen forventer ejendommene i koncernen solgt i det kommende regnskabsår. Det forventes ikke, at salgsprovenuet for de samlede ejendomme vil kunne dække gælden til Finansiell Stabilitet A/S, og regnskabet er derfor ikke aflagt som going concern.

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 aflægges i danske kroner.

Idet selskabet ikke forventer at fortsætte driften 12 måneder fra balancedagen, er anvendt regnskabspraksis ændret, således at aktiver og forpligtelser måles til forventede nettorealisationseværdier pr. 30. september 2013.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder kautionsforpligtelse og nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.



Anvendt regnskabspraksis

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. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 med tilknyttede virksomheder.

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 forventet nettorealisationsværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Kautionsforpligtelse er indregnet som hensat forpligtelse og udgør den forventede nettorealisationsevne af kautionsforpligtelsen over for koncernselskabernes pengeinstitut. Værdiregulering af kautionsforpligtelsen er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
Nettoomsætning	4.271.895	4.264
Andre eksterne omkostninger	-357.563	-903
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.061.240	-1.034
Bruttoresultat	2.853.092	2.327
Andre driftsomkostninger	-4.102.354	0
Andre finansielle indtægter	77.152	91
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.622.746	-1.576
Resultat før skat	-2.794.856	842
4 Skat af årets resultat	-283.352	-211
Årets resultat	-3.078.208	631
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	631
Disponeret fra overført resultat	-3.078.208	0
Disponeret i alt	-3.078.208	631

Balance 30. september

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>36.000.000</u>	<u>36.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>36.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>36.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.750	0
	Andre tilgodehavender	24.015	10
	Periodeafgrænsningsposter	<u>169.762</u>	<u>142</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>224.527</u>	<u>152</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.783.060</u>	<u>4.293</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.007.587</u>	<u>4.445</u>
	Aktiver i alt	<u>40.007.587</u>	<u>40.445</u>

Balance 30. september

Passiver

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 tkr.
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125
6 Overkurs ved emission	1.630.000	1.630
6 Reserve for opskrivninger	0	4.735
6 Overført resultat	7.185.303	5.528
Egenkapital i alt	8.940.303	12.018
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.120.000	2.111
7 Andre hensatte forpligtelser	3.400.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	5.520.000	2.111
Gældsforpligtelser		
Deposita	1.842.941	1.797
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.842.941	1.797
Gæld til pengeinstitutter	23.130.962	23.131
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.208	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser	234.454	240
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	874
Anden gæld	325.719	261
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.704.343	24.519
Gældsforpligtelser i alt	25.547.284	26.316
Passiver i alt	40.007.587	40.445

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



Noter

1. Usikkerhed om going concern

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

Bestræbelserne på at finde en løsning på såvel den langsigtede finansieringsmæssige situation som den manglende udlejning, er ikke som forventet endt med en løsning, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt efter realisationsprincippet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet i årsregnskabet til forventet nettorealisationseværdi på grundlag af salgsvurdering udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere. Ejendommen er indregnet til forsigtig forventet realisationspris efter fradrag af anslåede salgsomkostninger mv.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed, der endvidere kan have indflydelse på størrelsen af den afsatte kautionsforpligtelse.

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	14.605	0
Andre rentekomkostninger	1.608.141	1.576
	<u>1.622.746</u>	<u>1.576</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	273.900	143
Årets regulering af udskudt skat	9.452	68
	<u>283.352</u>	<u>211</u>

Noter

	30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.		
5. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2012	29.686.005	29.686		
Kostpris 30. september 2013	29.686.005	29.686		
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2012	6.313.995	6.314		
Regulering til dagsværdi 30. september 2013	6.313.995	6.314		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	36.000.000	36.000		
6. Egenkapital				
	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. oktober 2012	125.000	1.630.000	4.735.495	5.528.016
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-3.078.208
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	-4.735.495	4.735.495
Egenkapital 30. september 2013	125.000	1.630.000	0	7.185.303
			30/9 2013 kr.	30/9 2012 tkr.
7. Andre hensatte forpligtelser				
Kautionsforpligtelse, tilknyttede virksomheder			3.400.000	0
			3.400.000	0



Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på 26.500 tkr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 36.000 tkr.

Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for moder- og søstervirksomheders gæld til pengeinstitut.

Der påhviler herudover ikke selskabet pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 0 tkr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt 0 tkr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Der påhviler ikke herudover selskabet eventualposter mv.