

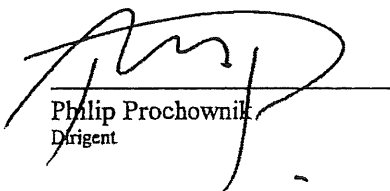
B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

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

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2015.


Philip Prochownik
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

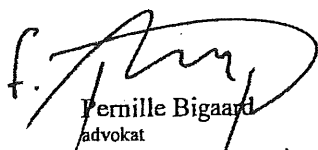
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. februar 2015

Direktion


Pernille Bigaard
advokat
Int. feldmagt



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 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 omtalen 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.

København, den 25. februar 2015

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Larsen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Stationsalléen 40-46 ApS c/o Plesner Advokatfirma Amerika Plads 37 2100 København Ø
	CVR-nr.: 26 34 95 67 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Pernille Bigaard, advokat
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS under konkurs c/o Plesner Advokatfirma Amerika Plads 37 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.340 tkr. før skat og et underskud på 2.510 tkr. efter skat, hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

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

Selskabet indgår i en ejendomsconcern, 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 forsigtigt forventede nettorealiseringspris 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

Som følge af modervirksomhedens konkurs den 6. oktober 2014 er selskabet udtrådt af sambeskatningen med modervirksomheden med virkning fra det kommende regnskabsår 2014/15.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre 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 realisationsprincippet, hvilket er samme regnskabspraksis som blev anvendt 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 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til forventet nettorealisationseværdi.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



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 nettorealiseringsværdi 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”.

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



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
Nettoomsætning	4.063.059	4.272
Andre eksterne omkostninger	-394.816	-358
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.142.806	-1.061
Bruttoresultat	2.525.437	2.853
3 Andre driftsomkostninger	-3.387.875	-4.102
Driftsresultat	-862.438	-1.249
Andre finansielle indtægter	110.540	77
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.588.003	-1.623
Resultat før skat	-2.339.901	-2.795
5 Skat af årets resultat	-170.457	-283
Årets resultat	-2.510.358	-3.078
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.510.358	-3.078
Disponeret i alt	-2.510.358	-3.078



Balance 30. september

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	tkr.
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	36.000.000	36.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	36.000.000	36.000
	Anlægsaktiver i alt	36.000.000	36.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.518	31
	Andre tilgodehavender	14.600	24
	Periodeafgrænsningsposter	82.101	170
	Tilgodehavender i alt	99.219	225
	Likvide beholdninger	1.750.407	3.783
	Omsætningsaktiver i alt	1.849.626	4.008
	Aktiver i alt	37.849.626	40.008



Balance 30. september

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125
7	Overkurs ved emission	1.630.000	1.630
7	Overført resultat	4.674.945	7.185
	Egenkapital i alt	6.429.945	8.940
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.085.000	2.120
8	Andre hensatte forpligtelser	3.400.000	3.400
	Hensatte forpligtelser i alt	5.485.000	5.520
Gældsforpligtelser			
	Deposita	1.386.223	1.843
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.386.223	1.843
	Gæld til pengeinstitutter	23.137.221	23.131
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.514	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	266.573	234
	Selskabsskat	205.457	0
	Anden gæld	928.693	327
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.548.458	23.705
	Gældsforpligtelser i alt	25.934.681	25.548
	Passiver i alt	37.849.626	40.008
10 · Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 · 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 den langsigtede finansieringsmæssige situation 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 forsigtigt forventet realisationspris efter fradrag af anslåede salgsmkostninger mv.

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

3. Andre driftsomkostninger

Kautionsforpligtelse, afsat	0	3.400
Nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	3.387.875	702
	<u>3.387.875</u>	<u>4.102</u>

2013/14	2012/13
<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	15
Andre rentekomkostninger	1.588.003	1.608
	<u>1.588.003</u>	<u>1.623</u>

5. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	205.457	274
Årets regulering af udskudt skat	-35.000	9
	<u>170.457</u>	<u>283</u>



Noter

	30/9 2014 kr.	30/9 2013 tkr.		
6. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. oktober 2013	29.686.005	29.686		
Kostpris 30. september 2014	29.686.005	29.686		
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2013	6.313.995	6.314		
Regulering til dagsværdi 30. september 2014	6.313.995	6.314		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	36.000.000	36.000		
7. Egenkapital				
	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2013	125.000	1.630.000	7.185.303	8.940.303
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-2.510.358	-2.510.358
Egenkapital 30. september 2014	125.000	1.630.000	4.674.945	6.429.945
			30/9 2014 kr.	30/9 2013 tkr.
8. Andre hensatte forpligtelser				
Kautionsforpligtelse, tilknyttede virksomheder			3.400.000	3.400
			3.400.000	3.400



9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2014 kr.	Gæld i alt 30/9 2013 tkr.
Deposita	0	1.386.223	1.386.223	1.843
	0	1.386.223	1.386.223	1.843

10. 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.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet af 1. september 2011 ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter 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 m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Der påhviler ikke herudover selskabet eventualposter mv.