

# **Anpartsselskabet af 21.12.2006**

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2012

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31/05 2013

---

Jan Grevelund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet af 21.12.2006  
Slotsalleen 22, 2930 Klampenborg

CVR-nr.: 29 82 86 28  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 21. december 2006  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Klaus Kaagaard

### Revision

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Svendborgvej 83, 5260 Odense S  
Telefon: 66 12 11 12  
Telefax: 65 91 26 45  
Hjemmeside: rogr.dk  
E-mail: jag@rogr.dk  
CVR-nr.: 27798179

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Anpartsselskabet af 21.12.2006.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 13. maj 2013

**Direktion**

Klaus Kaagaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 21.12.2006*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 21.12.2006 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion med forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets ejendom i Danmark er p.t. ikke udlejet, og selskabet er ikke i stand til at betale gæld til normalt forfaldstidspunkt. Forhandlinger med Nykredit om tilførsel af likviditet til betaling af renter mod indrømmelse af afdragsfrihed for en periode er afsluttet uden resultat. Selskabet har udbudt ejendommen i Danmark til leje eller til salg.

Selskabet har i årsregnskabet foretaget nedskrivning af ejendommene med 2,6 mio. kr. til forventet realisationsværdi.

Denne situation tyder på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, ligesom der er betydelig usikkerhed om selskabet kan realisere sine aktiver til de vurderede realisationsværdier og dermed indfri sine forpligtelser.

### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 13. maj 2013

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Jan Grevelund  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 1.829.142, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 80.100.

Årets resultat er meget utilfredsstillende.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom i Danmark er p.t. ikke udlejet, og selskabet er ikke i stand til at betale gæld til normalt forfaldstidspunkt. Forhandlinger med Nykredit om tilførsel af likviditet til betaling af renter mod indrømmelse af afdragsfrihed for en periode er afsluttet uden resultat. Selskabet har udbudt ejendommen i Danmark til leje eller til salg.

Selskabets ejendom i Frankrig er i foråret 2013 udbudt til salg med et forventet provenu, der sammen med en forventet ændring af afdragsvilkårene for ejendommen i Danmark forventes at sikre likviditeten for det kommende år.

Selskabet har i årsregnskabet foretaget nedskrivning af ejendommene med 2,6 mio. kr. til forventet dagsværdi.

Ledelsen vil efter salget af ejendommen i Frankrig indlede nye forhandlinger med selskabets kreditorer, herunder specielt Nykredit om ændring af afdragsprofilen for prioritetsgælden indtil ejendommen i Danmark er udlejet eller solgt. Såfremt ejendommene ikke bliver solgt eller forhandlingerne med kreditorerne ikke lykkes forventer ledelsen, at selskabet går konkurs.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på de i resultatopgørelse og balance viste tal og sammenhænge.

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer for det kommende år et negativt resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 21.12.2006 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende punkt:

Selskabets aktiver måles i årsrapporten til vurderet realisationsværdi efter fradrag af salgsomkostninger. Ændringen har betydet, at resultatet for 2012 og egenkapitalen pr. 31. december 2012 er reduceret med kr. 2.608.155.

Herudover er regnskabspraksis uændret.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejeaftaler. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 måles til realisationsværdi.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Skyldig skat 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 betalt acontoskat.

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 under-skud, 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 nettorealizationsværdi.

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 skattesatsen, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.155.121</b>	<b>1.426</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.900.000</u>	<u>-221</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.744.879</b>	<b>1.205</b>
Finansielle indtægter		15.008	22
Finansielle omkostninger		<u>-177.280</u>	<u>-277</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.907.151</b>	<b>950</b>
Skat af årets resultat	2	<u>78.009</u>	<u>-237</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.829.142</u></b>	<b><u>713</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.829.142</u>	<u>713</u>
		<b><u>-1.829.142</u></b>	<b><u>713</u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>9.073.854</u>	<u>11.974</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>9.073.854</b></u>	<u><b>11.974</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.073.854</b></u>	<u><b>11.974</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	518
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>57</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>575</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>571</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.146</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>9.073.854</b></u></u>	<u><u><b>13.120</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>-419.900</u>	<u>1.409</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<u><b>80.100</b></u>	<u><b>1.909</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>257</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>257</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.308.687</u>	<u>8.014</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>7.308.687</b></u>	<u><b>8.014</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	905.073	662
Kreditinstitutter	5	130.320	0
Huslejedepositum		0	1.187
Selskabsskat		178.848	0
Anden gæld		<u>470.826</u>	<u>1.091</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.685.067</b></u>	<u><b>2.940</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>8.993.754</b></u>	<u><b>10.954</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u><b>9.073.854</b></u></u>	<u><u><b>13.120</b></u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ejendom i Danmark er p.t. ikke udlejet, og selskabet er ikke i stand til at betale gæld til normalt forfaldstidspunkt. Forhandlinger med Nykredit om tilførsel af likviditet til betaling af renter mod indrømmelse af afdragsfrihed for en periode er afsluttet uden resultat. Selskabet har udbudt ejendommen i Danmark til leje eller til salg.

Selskabets ejendom i Frankrig er i foråret 2013 udbudt til salg med et forventet provenu, der sammen med en forventet ændring af afdragsvilkårene for ejendommen i Danmark forventes at sikre likviditeten for det kommende år.

Selskabet har i årsregnskabet foretaget nedskrivning af ejendommene med 2,6 mio. kr. til forventet dagsværdi.

Ledelsen vil efter salget af ejendommen i Frankrig indlede nye forhandlinger med selskabets kreditorer, herunder specielt Nykredit om ændring af afdragsprofilen for prioritetsgælden indtil ejendommen i Danmark er udlejet eller solgt. Såfremt ejendommene ikke bliver solgt eller forhandlingerne med kreditorerne ikke lykkes forventer ledelsen, at selskabet går konkurs.

	2012	2011
	kr.	t.kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	178.848	182
Årets udskudte skat	-256.857	55
	<u>-78.009</u>	<u>237</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	<u>12.859.246</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>12.859.246</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	885.392
Årets afskrivninger	<u>2.900.000</u>
	<u>3.785.392</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u><u>9.073.854</u></u></b>

Selskabet har i 2012 ekstraordinært foretaget nedskrivning af selskabets ejendomme til en forventet realisationsværdi. Nedskrivningen incl. normale afskrivninger udgør kr. 2.900.000, der indgår i resultatet under af- og nedskrivninger.

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	1.409.242	1.909.242
Årets resultat	0	<u>-1.829.142</u>	<u>-1.829.142</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>-419.900</u></u></b>	<b><u><u>80.100</u></u></b>

Selskabskapitalen specificeres således:

50 A-anparter á kr. 1.000	50.000
450 B-anparter á kr. 1.000	<u>450.000</u>
	<b><u><u>500.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	kr.	t.kr
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.248.488	5.248
Mellem 1 og 5 år	2.060.199	2.766
Langfristet del	7.308.687	8.014
Inden for et år	905.073	662
	<b><u>8.213.760</u></b>	<b><u>8.676</u></b>