

# **BASTIONEN EJENDOMME ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2013**

---

**Mathias Fabricius**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BASTIONEN EJENDOMME ApS  
Kronprinsensgade 3  
1114 København K

CVR-nr:                    33393938  
Regnskabsår:            01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor**                    Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Hovedgaden 8  
3460 Birkerød

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012 for Bastionen Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revisionen for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/05/2013

## Direktion

Mathias Fabricius  
Direktør

# Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

Til ledelsen i Bastionen Ejendomme ApS

## Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

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

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

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

Birkerød, 24/05/2013

Erik Hultquist  
Registreret revisor HD/ CAND. MERC. AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som netto avance ved salg af ejendomme tillagt lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme og med fradrag af ejendomsomkostninger på udlejningsejendomme og eksterne omkostninger.

### Eksterne omkostninger:

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ekstern assistance.

### Finansielle poster:

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

### 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 postering direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris eller dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ejendomme måles til dagsværdi. Til brug for beregning af dagsværdi anvendes normalindtjeningsmodellen, hvor dagsværdien beregnes ud fra et forventet nettoresultat sat i forhold til markedets forventede afkastkrav. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen på bunden reserve for opskrivningshenlæggelser, hvor der reguleres for udskudt skat.

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

Driftsmidler og biler 5 år

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

Fortjeneste eller tab af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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 tab.

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Gældsforpligtelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>287.457</b>	<b>2.899</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>287.457</b>	<b>2.899</b>
Andre finansielle indtægter .....		99.681	102
Øvrige finansielle omkostninger .....		-380.227	-511.128
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.911</b>	<b>-508.127</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.911</b>	<b>-508.127</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-1.975	126.925
<b>Årets resultat</b> .....		<b>4.936</b>	<b>-381.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		4.936	-381.202
<b>I alt</b> .....		<b>4.936</b>	<b>-381.202</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		14.455.391	14.455.391
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.455.391</b>	<b>14.455.391</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.455.391</b>	<b>14.455.391</b>
Andre tilgodehavender .....		78.819	13.741
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>78.819</b>	<b>13.741</b>
Likvide beholdninger .....		949	458.574
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>79.768</b>	<b>472.315</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>14.535.159</b>	<b>14.927.706</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger .....		4.914.930	5.675.000
Overført resultat .....		-376.266	-381.202
<b>Egenkapital i alt</b> .....	<b>2</b>	<b>4.618.664</b>	<b>5.373.798</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.547.444	1.764.075
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>1.547.444</b>	<b>1.764.075</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.390.324	5.599.159
Anden gæld .....		42.782	43.509
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>5.433.106</b>	<b>5.642.668</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.579.618	1.645.000
Anden gæld .....		356.327	502.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>2.935.945</b>	<b>2.147.165</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>8.369.051</b>	<b>7.789.833</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>14.535.159</b>	<b>14.927.706</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Aktuel skat</b>	<b>Udskudt skat</b>
Saldo primo		0	1.764.075
Betalt		0	
Mellemregning selskabsskat moderselskab		0	34.094
Udskudt skat opskrivningshenlæggelse			-252.700
Hensat	1.975	0	1.975
	<b>1.975</b>	<b>0</b>	<b>1.547.444</b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Opskrivnings- -henlæggelse ejendomme</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	80.000	5.675.000	-381.202	5.373.798
Årest resultat			4.936	4.936
Regulering opskrivnings- henlæggelse		-1.012.770		-1.012.770
Regulering udskudt skat opskrivning		252.700		252.700
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.914.930</b>	<b>-376.266</b>	<b>4.618.664</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Rådgivning i finansielle forhold, handel med ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger er der stillet pant for prioritets- og bankgæld.

I ejendommen er endvidere stillet pant til sikkerhed for kontant indeksslån. Lånet er et byfornyelseslån, hvor der gives 100% tilskud fra det offentlige. Tilskuddet er betinget af, at der ikke sker ændringer i ejendommens anvendelse.

Restgæld på 4.237.483 kr. er ikke optaget i regnskabet.