

Ejendomsselskabet Frederiksberg Alle 26 ApS

CVR-nr. 32 27 78 29

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.13

Henning Norup
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

Ejendomsselskabet Frederiksberg Alle 26 ApS
c/o Henning Norup
Platanvej 3 A
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 32 27 78 29

Direktion

Henning Norup
John Kirketerp Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Ejendomsselskabet Frederiksberg Alle 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 3. maj 2013

Direktionen

Henning Norup

John Kirketerp Jensen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiksberg Alle 26 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksberg Alle 26 ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 3. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Bertelsen
Statsaut. revisor

Helle Damsgaard Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er anlægsinvestering i fast ejendom samt udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 1.422.181 mod DKK -222.933 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.019.076.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2012 DKK	2011 DKK
	21.762	-29.408
Bruttofortjeneste		
	21.762	-29.408
Resultat før af- og nedskrivninger		
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	2.175.590	0
	2.197.352	-29.408
Resultat af primær drift		
1 Andre finansielle indtægter	64	18.723
2 Andre finansielle omkostninger	-312.523	-286.600
	-312.459	-267.877
Finansielle poster i alt		
	1.884.893	-297.285
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	-462.712	74.352
	1.422.181	-222.933
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.422.181	-222.933
I alt	1.422.181	-222.933

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.841.875	6.666.285
4	Materielle anlægsaktiver i alt	8.841.875	6.666.285
	Anlægsaktiver i alt	8.841.875	6.666.285
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.811	0
	Tilgodehavende selskabsskat	18.000	36.000
	Andre tilgodehavender	22.995	33.701
	Periodeafgrænsningsposter	873	0
	Tilgodehavender i alt	43.679	69.701
	Likvide beholdninger	51.118	252.143
	Omsætningsaktiver i alt	94.797	321.844
	Aktiver i alt	8.936.672	6.988.129

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.894.076	471.895
5	Egenkapital i alt	2.019.076	596.895
	Hensættelser til udskudt skat	548.000	85.000
	Hensatte forpligtelser i alt	548.000	85.000
	Gæld til realkreditinstitutter	4.684.702	4.641.576
	Gæld til associerede virksomheder	1.500.000	1.500.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.184.702	6.141.576
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	46.194	41.474
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	115.784	111.184
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.904	12.000
	Anden gæld	9.012	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	184.894	164.658
	Gældsforpligtelser i alt	6.369.596	6.306.234
	Passiver i alt	8.936.672	6.988.129
7	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	64	18.723
I alt	64	18.723

2. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	312.523	286.600
I alt	312.523	286.600

3. Skatter

Årets udskudte skat	463.000	-74.000
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-288	-352
I alt	462.712	-74.352

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	5.744.362
Kostpris pr. 31.12.12	5.744.362
Opskrivninger pr. 31.12.11	921.923
Opskrivninger i året	2.175.590
Opskrivninger pr. 31.12.12	3.097.513
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	8.841.875

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke en ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Ejendomme, der er solgt i den efterfølgende periode, indregnes til salgspris minus forventede salgsomkostninger.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	694.828
Forslag til resultatdisponering	0	-222.933
Saldo pr. 31.12.11	125.000	471.895

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	471.895
Forslag til resultatdisponering	0	1.422.181
Saldo pr. 31.12.12	125.000	1.894.076

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	46.194	4.418.131	4.730.896	4.683.050
Gæld til associerede virksomheder	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000
I alt	46.194	5.918.131	6.230.896	6.183.050

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.666.