

Kaløvigparken II ApS

CVR-nr. 33645139

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kaløvigparken II ApS
Trekronergade 94
2500 Valby

CVR-nr.: 33645139

Stiftet: 28.03.2011

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Anne Hegestand Ankersen

Morten Mølgaard Boll

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Kaløvigparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2013

Direktion

Anne Hegestand Ankersen

Morten Mølgaard Boll

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kaløvigparken II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaløvigparken II ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henviser til note 1 og note 2, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men at indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, selskabets aktiver og forpligtelser realiseres, herunder, at måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealisationssværdier er forbundet med betydelig usikkerhed. Vi henleder endvidere opmærksomheden på ledelsens omtale af den usikkerhed der er omkring selskabets kapitalberedskab og likviditet, herunder nødvendigheden af at selskabet kan opretholde sine kreditfaciliteter og om nødvendigt får disse udvidet i takt med behovet for at betale selskabets forpligtelser når de forfalder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 31.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel med, udvikling af og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets andet regnskabsår som dækker perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012.

Storparcellen blev ikke solgt i 2012 som forventet. Ledelsen arbejder dog på, at få storparcellen solgt hurtigst muligt, hvorefter selskabet planlægges at indstille driften. Årsrapporten er som følge heraf aflagt med afvikling for øje.

Årets resultat udviser et underskud på 4.452 t.kr. og pr. 31. december 2012 er egenkapitalen negativ med 5.306 t.kr.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ledelse har til brug for årsrapporten 2012 ladet projektbeholdningen vurdere af en ekstern vurderingsmand. Vurderingen viser, at stor parcellen har en skønnet nettorealiseringsværdi på 8,8 mio. kr.

Nettorealiseringsværdien på de 8,8 mio. kr. er fastsat under hensyntagen til niveauet af de kendte salg som er sket i området, den udestående byggemodning og salgsomkostninger m.v..

På grund af en nuværende markeds situation vurderer ledelsen, at der fortsat er usikkerhed om, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealiseringsværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Projektbeholdningen er i alt væsentlighed byggemodnet, dog udestår fortsat visse restarbejder.

Kapitalbredskab og likviditet

I henhold til årsrapporten er egenkapitalen negativ med 5.306 t.kr. som følge af de løbende driftsudgifter og renteudgifter.

Årsrapporten er ikke aflagt under forudsætning af going concern, hvorfor indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealiseringsværdier er forbundet med en vis usikkerhed.

Ledelsesberetning

Selskabet har sammen med selskabets bankforbindelse en rammeaftale, hvorefter bankforbindelsen vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til betaling af drift, byggemodning og udvikling. Det er i henhold til aftalen principielt muligt for selskabets bankforbindelse at opsige aftalen.

Der er en dialog med selskabets bankforbindelse om sikring af selskabets nødvendige driftslikviditet for 2013. Udfaldet af denne dialog forventes først at foreligge efter aflæggelse af årsrapporten for 2012.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2013 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger vedr. gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger opfatter Grunde til videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris med tillæg af afholdte byggemodningsomkostninger - eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Byggemodningsomkostninger omfatter direkte tilknyttede interne og eksterne omkostninger, herunder omkostninger i forbindelse med tilrettelæggelse og styring af byggemodning.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		15.432	(684.957)
Bruttoresultat		15.432	(684.957)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		(3.784.749)	0
Driftsresultat		(3.769.317)	(684.957)
Andre finansielle indtægter	3	29.519	0
Andre finansielle omkostninger	4	(420.171)	(569.992)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(4.159.969)	(1.254.949)
Skat af ordinært resultat	5	(292.015)	292.015
Årets resultat		(4.451.984)	(962.934)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.451.984)	(962.934)
		(4.451.984)	(962.934)

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		8.797.333	12.582.082
Varebeholdninger	6	<u>8.797.333</u>	<u>12.582.082</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		233.920	227.604
Udskudt skat	7	0	292.015
Tilgodehavender		<u>233.920</u>	<u>519.619</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.031.253</u>	<u>13.101.701</u>
Aktiver		<u>9.031.253</u>	<u>13.101.701</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(5.386.194)	(934.210)
Egenkapital		(5.306.194)	(854.210)
Bankgæld		14.273.697	13.849.536
Anden gæld		63.750	106.375
Kortfristede gældsforpligtelser		14.337.447	13.955.911
Gældsforpligtelser		14.337.447	13.955.911
Passiver		9.031.253	13.101.701
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(934.210)	(854.210)
Årets resultat	0	(4.451.984)	(4.451.984)
Egenkapital ultimo	80.000	(5.386.194)	(5.306.194)

Noter

1. Going concern

Selskabet har fortsat tabt sin egenkapital og der er usikkerhed om fremtidig drift

Selskabet har sammen med selskabets bankforbindelse en rammeaftale, hvorefter bankforbindelsen vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til betaling af drift, byggemodning og udvikling. Det er i henhold til aftalen principielt muligt for selskabets bankforbindelse at opsige aftalen.

Der er en dialog med selskabets bankforbindelse om sikring af selskabets nødvendige driftslikviditet for 2013. Udfaldet af denne dialog forventes først at foreligge efter aflæggelse af årsrapporten for 2012.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2013 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift i 2013.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Hele projektbeholdningen forventes solgt hurtigst muligt, hvorefter selskabet planlægges at indstille driften. Årsrapporten er derfor ikke aflagt under forudsætning af going concern, hvorfor indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealisation sværdier er forbundet med en vis usikkerhed.

Selskabets ledelse har til brug for årsrapporten 2012 vurderet projektbeholdningen sammen med den ejendomsmægler som pt. har parcelhusgrunden til salg. Vurderingen viser, at projektbeholdningen har en skønnet nettorealisation sværdi på 8,8 mio. kr.

Nettorealisation sværdien på de 8,8 mio. kr. er fastsat under hensyntagen til niveauet af de kendte salg som er sket i området, den udestående byggemodning, salgsomkostninger m.v. samt konsekvenserne af momsreglerne for salg af byggegrunde.

På grund af en nuværende markeds situation vurderer ledelsen, at der fortsat er usikkerhed om, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealisation sværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Projektbeholdningen er i alt væsentlighed byggemodnet, dog udestår fortsat visse restarbejder.

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	29.519	0
	<u>29.519</u>	<u>0</u>

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	420.171	569.992
	<u>420.171</u>	<u>569.992</u>

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	292.015	(292.015)
	<u>292.015</u>	<u>(292.015)</u>

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
6. Varebeholdninger		
Forskelsværdi mellem genanskaffelsesværdi og kostpris	<u>(3.784.749)</u>	<u>0</u>

Selskabet varebeholdninger består af to Grunde til videresalg og er optaget til nettorealiseringsværdien.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	0	292.015
	<u>0</u>	<u>292.015</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 28 mio. kr. i selskabets Grunde samt transport i evt. indestående på konti tilhørende selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte Grunde udgør 8.797 t. kr..

Yderligere er bankgæld sikret ved pant i moderselskabets anparter i selskabet nom. 80 t.kr.