

Apostrof Sydhavns Plads ApS

CVR - nr. 25 99 51 39

Ørholmvej 61
2800 Lyngby

Årsrapport 2012

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. maj 2013

Dirigent Nicolaj Caiazza

Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Påtegninger

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 for Apostrof Sydhavns Plads ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 31. maj 2013

Direktion:

Nicolaj Caiezza

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Apostrof Sydhavns Plads ApS

Vi har revideret årsrapporten for Apostrof Sydhavns Plads ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor de interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen i årsregnskabet.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelsesberetningen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med det reviderede årsregnskab.

Kongens Lyngby, den 31. maj 2013

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af ejendomsprojekter. Selskabet ejer en byggegrund beliggende på Sydhavns Plads. Der er opnået byggetilladelse på opførelse af et hotel med 177 værelser. Der er indgået en 20 årig lejeaftale med en børsnoteret hotelvirksomhed.

Projektet er aktiveret i 2010.

Udvikling i året

Årsregnskabet udviser et utilfredsstillende resultat.

For kommende regnskabsperiode forventes et forbedret resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke sket væsentlige begivenheder efter balancedagen, der påvirker selskabets økonomiske stilling i negativ retning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Apostrof Sydhavns Plads ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme og lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses for tilfældet når, Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb, der foreligger en forpligtende salgsaftale, salgsprisen er fastlagt og indbetaling er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revision m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets forskydning i hensættelse til udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen reduceret med en eventuel restværdi, fordeles linært over aktivernes forventede brugstid, der er:

Grunde og bygninger	10-50 år
Driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5-10 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavende

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttoresultat	1	<u>-238.573</u>	<u>-437.137</u>
Resultat før finansielle poster		-238.573	-437.137
Finansielle omkostninger	2	<u>-840</u>	<u>-222.765</u>
Ordinært resultat før skat		-239.413	-659.902
Skat af årets resultat	3	<u>59.729</u>	<u>164.975</u>
Årets resultat		<u>-179.684</u>	<u>-494.927</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-179.684	-494.927
Udbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-179.684</u>	<u>-494.927</u>

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Grunde og bygninger		13.867.607	13.045.799
Materielle anlægsaktiver		13.867.607	13.045.799
Anlægsaktiver		13.867.607	13.045.799
Andre tilgodehavender	4	255.936	259.710
Omsætningsaktiver		255.936	259.710
AKTIVER I ALT		14.123.543	13.305.509
PASSIVER			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført resultat		843.897	1.023.581
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	5	978.897	1.158.581
Gæld Real- og kreditinstitutter		9.221.280	9.461.631
Tilknyttede virksomheder		2.865.279	1.655.325
Anden gæld		1.058.087	1.029.972
Gældsforpligtelser i alt		13.144.646	12.146.928
PASSIVER I ALT		14.123.543	13.305.509
Kontraktuelle forpligtelser m.v.	6		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Personalemkostninger I lighed med tidligere år, har der ikke været ansatte.		
2 Finansielle omkostninger Aktiverede rente- og tinglysningsomkostninger	821.808	669.454
3 Selskabsskat Regulering af udskudt skat (Indtægt)	59.729	164.975
4 Andre tilgodehavender Heri indgår udskudt skatteaktiv	254.566	194.837
5 Egenkapital		

	<u>01/01/2012</u>	<u>Resultat- disponering</u>	<u>31/12/2012</u>
Anpartskapital	135.000	0	135.000
Overført resultat	1.023.581	-179.684	843.897
Udbytte	0	0	0
	<u>1.158.581</u>	<u>-179.684</u>	<u>978.897</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed i Grunde & Bygninger.