



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1, Box 19
DK-5100 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ADMIRALENS GÅRD APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2013

Kaj Frederiksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS Styrbjørnsvænget 7 5000 Odense C
	E-mail: frank@lfinvest.dk
	CVR-nr.: 29 53 83 79
	Stiftet: 17. maj 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaj Lykke Frederiksen Frank Lykke Frederiksen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C
Pengeinstitut	FS Bank A/S Kalvebod Brygge 43 1560 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. maj 2013

Direktion

Kaj Lykke Frederiksen

Frank Lykke Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af grund og bygninger, idet vi ikke er forelagt tilstrækkeligt revisionsbevis for denne værdi.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af indskudskapitalen.

Desuden skal vi gøre opmærksom på usikkerhed forbundet med vurdering af selskabets indtjening og egenkapital, som følge af manglende afklaring af rentetilskrivning og tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Odense, den 22. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i, at eje og udleje lejlighederne i ejendommen Kurprinsens Kvarter i Solrød. Byggeriet var færdigbygget pr. 1. april 2008.

Oprindeligt var byggeriet af Kurprinsens Kvarter planlagt solgt som ejerlejligheder, men markedet for salg har udviklet sig særdeles vanskeligt, hvorfor ledelsen hurtigt valgte at forsøge sig med udlejning.

Udlejningen er gået fornuftigt, men på grund af mange og hyppige udskiftninger har den samlede udlejning over perioden ligget på 90-95 % af det mulige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling blev ved slutningen af sidste års regnskabsår kraftigt forbedret, som følge af opnået akkordaf tale med FS Finans A/S. Ved aftalen bortfalder gæld for 13.564 tkr. samt ej betalte renter tilskrevet i 2011. Akkorden er betinget af betaling af i alt 750 tkr. fordelt på 25 afdrag, hvoraf det sidste skal betales i december 2013. Betalingsaftalen er pr. 31-12-2012 overholdt og restgælden udgør tkr. 360.

Gæld til tilknyttede selskaber, ejerkredsens holdingselskaber, udgør 15.662 tkr. Gælden forrentes ikke. Der foreligger ingen aftale, om gældens fremtidige behandling.

Selskabets resterende gæld er herefter kun realkreditlån på 51.828 tkr., hvis gennemsnitlige forrentning i 2012 svarer til 2,32%.

Årets resultat på 567 tkr. er således tilfredsstillende og giver en reel mulighed for, at selskabet kan afvikle restancen på realkreditlånet.

Pr. 31. december 2012 udgør restancen 369 tkr., og BRF Kredit har ejendommen til brugelig pant.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er restancen til BRF kredit indfriet.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens opfattelse, at der er en reel udsigt til, selskabets fortsatte drift, hvilket naturligvis er betinget af en forsvarlig udlejning samt et fortsat lavt renteniveau for realkreditlånet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til en skønnet markedsværdi baseret på de markedsmæssige lejeindtægter og forventet afkastkrav på ejendommen. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.772.198	1.980.673
DRIFTSRESULTAT.....		1.772.198	1.980.673
Finansielle omkostninger.....		-1.205.518	-1.379.084
RESULTAT FØR SKAT.....		566.680	601.589
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		566.680	601.589
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		566.680	601.589
I ALT.....		566.680	601.589

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		53.500.000	53.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	53.500.000	53.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		53.500.000	53.500.000
Tilgodehavende fra lejere.....		91.887	103.830
Andre tilgodehavender.....		321.813	263.266
Tilgodehavender.....		413.700	367.096
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		413.700	367.096
AKTIVER.....		53.913.700	53.867.096
PASSIVER			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		-15.336.884	-15.903.564
EGENKAPITAL.....	2	-15.186.884	-15.753.564
Obligationslån.....		51.828.313	51.828.313
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	51.828.313	51.828.313
Gæld til pengeinstitutter.....		360.020	720.020
Gæld til tilknyttede selskaber.....		15.611.930	15.661.930
Gæld til realkreditinstitut.....		369.298	402.523
Anden gæld.....		931.023	1.007.874
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.272.271	17.792.347
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		69.100.584	69.620.660
PASSIVER.....		53.913.700	53.867.096
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012.....	67.962.022
Kostpris 31. december 2012.....	67.962.022
Afskrivninger 1. januar 2012.....	14.462.022
Afskrivninger 31. december 2012.....	14.462.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	53.500.000

Egenkapital

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	150.000	-15.903.564	-15.753.564
Forslag til årets resultatdisponering.....		566.680	566.680
Egenkapital 31. december 2012.....	150.000	-15.336.884	-15.186.884

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313
	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 51.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 53.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på tkr. 11.000 med pant i grunde og bygninger matrikel nr. 0018 CY Jersie By, Jersie.

Ifølge akkordaftale på mellemværende med FS Finans afdrages tkr. 750 over 25 måneder, hvorefter restgælden efterangives. Der er foretaget 13 afdrag hvorefter restgælden pr. 31. december 2012 udgør tkr. 360. Sidste rate forfalder til betaling i december 2013.

Desuden har BRF kredit transport i huslejeindbetalinger og deposita, noteret hos Kielberg Ejendomsadministration, Odense.