Strandbygade 20 st. ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 18 26 11 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/05 2013

Henrik Higham Schlüter
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Strandbygade 20 st. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2013

Direktion

Mogens Poul Zinck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Strandbygade 20 st. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Strandbygade 20 st. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på følgende afsnit i ledelsesberetningen:

Afsnittet om selskabets og koncernens økonomiske situation, hvor ledelsen redegør for de forudsætninger, der ligger til grund for fortsat drift. Selskabet har i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor med det formål at muliggøre fortsat drift. Der er i regnskabsåret sket genforhandling af aftalen, der nu løber frem til 2022.

Afsnittet om, at selskabet har opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og fortsat finansiering i det omfang, der er mulighed herfor, samt at moderselskabet har afgivet tilsagn om ikke at kræve mellemregninger indfriet i de kommende 12 måneder.

Afsnittet om beskrivelse af væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen af årsrapportens poster, hvori ledelsen redegør for virkningen på følgende poster i årsrapporten: Investeringsejendomme.

I lighed med årene forud har selskabets ledelse på baggrund heraf vurderet, at fortsat drift er mulig og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 27. maj 2013
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Lund
statsautoriseret revisor

Allan Hess Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Strandbygade 20 st. ApS Boeskærvej 11A 7100 Vejle CVR-nr.: 18 26 11 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 19. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
Direktion	Mogens Poul Zinck
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vesterballevej 27 7000 Fredericia
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 991.607, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 29.286.064.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen, herunder modervirksomheden, kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor med det formål at muliggøre fortsat drift. Der er i regnskabsåret sket genforhandling af aftalen, der nu løber frem til 2022.

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering, ligesom moderselskabet i lighed med tidligere år har afgivet tilsagn om ikke at kræve mellemregninger indfriet de kommende 12 måneder.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

I lighed med tidligere år er der foretaget impairment beregning af selskabets faste ejendom med henblik på at vurdere, om der er behov for værdiregulering . Denne beregning har ikke vist indikation af behov for nedskrivning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Bruttotab		**-1.430.738**	**-1.386.663**
Andre driftsomkostninger		-50.000	0
Resultat før finansielle poster		**-1.480.738**	**-1.386.663**
Finansielle indtægter	1	396.049	475.934
Finansielle omkostninger		-237.454	-823.067
Resultat før skat		**-1.322.143**	**-1.733.796**
Skat af årets resultat	2	330.536	437.104
Årets resultat		**-991.607**	**-1.296.692**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-991.607	-1.296.692
	-991.607	**-1.296.692**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		36.873.333	38.273.333
Materielle anlægsaktiver	3	**36.873.333**	**38.273.333**
Anlægsaktiver		**36.873.333**	**38.273.333**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.837	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.575.677	9.875.095
Andre tilgodehavender		58.828	178.004
Tilgodehavender		**2.699.342**	**10.053.099**
Likvide beholdninger		**43.166**	**43.166**
Omsætningsaktiver		**2.742.508**	**10.096.265**
Aktiver		**39.615.841**	**48.369.598**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.220.000	2.220.000
Overført resultat		27.066.064	32.057.671
Egenkapital	4	**29.286.064**	**34.277.671**
Hensættelse til udskudt skat	5	6.113.605	6.463.605
Hensatte forpligtelser		**6.113.605**	**6.463.605**
Anden gæld		0	1.920
Langfristede gældsforpligtelser	6	**0**	**1.920**
Kreditinstitutter		4.093.869	3.771.119
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.659	90.163
Selskabsskat		19.464	3.723.370
Anden gæld		38.180	41.750
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.216.172**	**7.626.402**
Gældsforpligtelser		**4.216.172**	**7.628.322**
Passiver		**39.615.841**	**48.369.598**
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		DKK	DKK
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	396.049	475.934
		396.049	**475.934**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	19.464	3.723.370
	Årets udskudte skat	-350.000	-4.160.474
		-330.536	**-437.104**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	12.418.914
Kostpris 31. december	12.418.914
Værdireguleringer 1. januar	25.854.419
Årets værdireguleringer	-1.400.000
Værdireguleringer 31. december	24.454.419
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**36.873.333**

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.220.000	32.057.671	34.277.671
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-991.607	-991.607
Egenkapital 31. december	**2.220.000**	**27.066.064**	**29.286.064**

Selskabskapitalen består af anparter à nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2012	2011
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	6.113.605	6.463.605
	6.113.605	**6.463.605**

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	0	1.920
Langfristet del	0	1.920
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	38.180	41.750
	38.180	**43.670**

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Zeta Invest ApS, Vejle

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Strandbygade 20 st. ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabsloven §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Huslejeindtægten indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

I selskabet foretages måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, da koncernen anser denne som den mest velegnede.

Endelig foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommens beliggenhed, idet ejendomme i bynære områder skønnes at have en højere værdi end ejendomme beliggende i mere perifere områder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.