

E.A/S DEFDA 85

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2013

Henning Levin

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

E.A/S DEFDA 85
Dronningens Tværgade 57
1302 København K

CVR-nr: 10168473
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5
2880 Bagsværd
CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledelsespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

København, den 23/05/2013

Direktion

Philip Schur Rørvig

Bestyrelse

Henning Leopold Levin

Philip Schur Rørvig

Lena Beck Rørvig

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i E.A/S DEFDA 85

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E.A/S DEFDA 85 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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 handlinger 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets fortsatte finansiering. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er opnået tilsagn om ny finansiering af lån i ejendommen Tuborg Boulevard. Ledelsen bedømmer, at låneforhandlingerne vil ende med positivt udfald og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Bagsværd, 23/05/2013

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsvirksomhed, og sælger lejligheder når de frigøres for lejemål hvis ikke der sker genudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 240.640, som efter udbetalt udbytte på kr. 800.000 overføres til næste år. Selskabets egenkapital andrager herefter kr. 1.710.528.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets valutilån hos Sydbank stort CHF 1.400.000 (DKK 8.646.120) er klassificeret som kortfristet gæld, idet lånet er til indfrielse pr. 8. november 2013. Der endnu ikke er opnået tilsagn om forlængelse af lånet eller anden finansiering. Forventningen er at det i lighed med tidligere år lykkes at opnå forlængelse af lå-net.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter direktionens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling, og der forventes et positivt resultat for 2013.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt.

Skat af årets resultat

Sammensættes af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt ændringer i den opgjorte udskudte skat. Udskudt skat afsættes med 25% vedrørende forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Tillæg, fradrag og godtgørelser m.v. vedrørende skattebetalingen indgår i finansielle poster.

Selskabet er sambeskattet med P.R. Invest A/S, og skatteudgiften fordeles mellem selskaberne i det forhold, selskaberne bidrager med negativ eller positiv indkomst.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris eller markedsværdier hvis disse vurderes lavere. Der foretages ikke afskrivninger.

Aktiver med en anskaffelsessum under kr. 12.300 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Værdipapirer

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Gæld

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		1.092.439	520.871
Ejendomsomkostninger		-242.508	-218.237
Administrationsomkostninger		-31.894	-32.502
Bruttoresultat		818.037	270.132
Resultat af ordinær primær drift		818.037	270.132
Andre finansielle indtægter		100.095	351.640
Øvrige finansielle omkostninger		-596.682	-531.348
Ordinært resultat før skat		321.450	321.450
Ekstraordinære indtægter		0	0
Ekstraordinære omkostninger		0	0
Ekstraordinært resultat før skat		321.450	90.424
Skat af årets resultat	1	-80.810	-22.606
Årets resultat		240.640	67.818
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelser		800.000	0
Overført resultat		-559.360	67.818
I alt		240.640	67.818

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		10.180.865	10.580.462
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.180.865	10.580.462
Anlægsaktiver i alt		10.180.865	10.580.462
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.722	0
Andre tilgodehavender		34.488	64.365
Tilgodehavender i alt		37.210	64.365
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.986.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	1.986.000
Likvide beholdninger		348.985	0
Omsætningsaktiver i alt		386.195	2.050.365
AKTIVER I ALT		10.567.060	12.630.827

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		600.000	600.000
Andre reserver		1.110.528	1.669.888
Egenkapital i alt	3	1.710.528	2.269.888
Gæld til banker		8.646.120	9.333.693
Skyldig selskabsskat		43.962	0
Anden gæld		166.450	162.704
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.856.532	10.360.939
Gældsforpligtelser i alt		8.856.532	10.360.939
PASSIVER I ALT		10.567.060	12.630.827

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktuel skat	67.100	-
Ændring af udskudt skat	13.710	-89
	80.810	-89

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.
Anskaffelsessum	
Saldo pr. 1. januar 2012	10.580.462
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-399.597
Saldo pr. 31. december 2012	10.180.865
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	10.180.865

Seneste offentlige ejendomsvurderinger kr. 10.450.000.

3. Egenkapital i alt

	Saldo pr. 1/1 2012	Overført resultat	Saldo pr. 31/12 2012
Aktiekapital	600.000	0	600.000
Overført resultat	1.669.888	240.640	1.910.528
Årets udbytte	0	-800.000	-800.000
	2.269.888	-559.360	1.710.528

4. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Valutalån

Selskabets valutalån hos Sydbank er klassificeret som kortfristet gæld idet lånet skal indfries pr. 8. november 2013. Der er igangsat forhandlinger om forlængelse af lånet eller alternativ finansiering. Disse forhandlinger er endnu ikke tilendebragt, men forventes at ende med positivt udfald.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet andre forpligtelser udover de for branchen sædvanlige.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Reberbanegade/Ålandsgade stort kr. 5.810.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Tranegårdsvej stort kr. 3.520.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

Der er tinglyst pantebrev i ejendommen Tuborg Boulevard stort kr. 7.500.000, der er til sikkerhed for mellemværende med bank.