Reviplan A/S
Revisionsfirma

Ejendommen Broenge 14 ApS

CVR-nr. 32 27 76 16

Årsrapport for 2012

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/05 2013

Ole Biørn Hansen
Dirigent

Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S
Quistgårdsvej 21, Postboks 99, DK 4600 Køge. Telefon: 56 63 11 77. Telefax: 56 63 11 37. E-mail: reviplan@reviplan.dk
Niels Olin Andersen, statsaut. revisor; Hanne Kjærbølling, statsaut. revisor.
CVR.nr. 37 67 02 19

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendommen Broenge 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

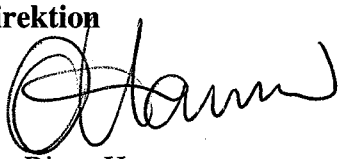
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lellinge, den 7. maj 2013

Direktion



Ole Bjørn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendommen Broenge 14 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Broenge 14 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 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 årsrapporten 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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt inden 16. februar 2012 med tillæg af renter.

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.

Køge, den 7. maj 2013

Reviplan A/S
Statsautoriserede revisorer

Niels Olin Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Broenge 14 ApS Vesterledet 5 4600 Køge
	CVR-nr.: 32 27 76 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Køge
Direktion	Ole Biørn Hansen
Revision	Reviplan A/S Statsautoriserede revisorer Quistgårdsvej 21 4600 Køge

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendommen Broenge 14 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendommen Broenge 14, 2635 Ishøj, og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 71.507, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 294.316.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Broenge 14 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægt		**267.298**	**261**
Andre eksterne omkostninger		-158.488	-156
Bruttoresultat		**108.810**	**105**
Personaleomkostninger		-32.400	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**76.410**	**105**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-63.272	-63
Resultat før finansielle poster		**13.138**	**42**
Finansielle omkostninger	1	-87.390	-128
Resultat før skat		**-74.252**	**-86**
Skat af årets resultat	2	2.745	-12
Årets resultat		**-71.507**	**-98**
Overført overskud		-71.507	-98
		-71.507	**-98**

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Grunde og bygninger		2.455.084	2.519
Materielle anlægsaktiver	3	**2.455.084**	**2.519**
Anlægsaktiver i alt		**2.455.084**	**2.519**
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	10
Periodeafgrænsningsposter		20.255	0
Tilgodehavender		**20.255**	**10**
Likvide beholdninger		**23.107**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**43.362**	**10**
Aktiver i alt		**2.498.446**	**2.529**

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		kr.	t.kr.
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		169.316	241
Egenkapital	5	**294.316**	**366**
Hensættelse til udskudt skat		198.776	202
Hensatte forpligtelser i alt		**198.776**	**202**
Gæld til realkreditinstitutter		845.454	877
Langfristede gældsforpligtelser	6	**845.454**	**877**
Gæld til realkreditinstitutter	6	31.900	31
Kreditinstitutter	6	0	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser		224	1
Anden gæld		1.127.776	1.044
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.159.900**	**1.084**
Gældsforpligtelser i alt		**2.005.354**	**1.961**
Passiver i alt		**2.498.446**	**2.529**
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		kr.	t.kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	87.390	112
	Kursreguleringer omkostninger	0	16
		87.390	**128**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	-2.745	12
		-2.745	**12**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	2.707.900
Kostpris 31. december 2012	2.707.900
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	189.544
Årets afskrivninger	63.272
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	252.816
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**2.455.084**

Noter til årsrapporten

		2012	2011
		kr.	t.kr
4	**Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**		
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	10
	Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
	Direktion		
	Lån optaget i året	0	60
	Lån tilbagebetalt i året	10.141	50
	Rentefod (%)	9,45%	10,30%

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	240.823	365.823
Årets resultat	0	-71.507	-71.507
Egenkapital 31. december 2012	**125.000**	**169.316**	**294.316**

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2012	2011
	kr.	t.kr
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	704.275	742
Mellem 1 og 5 år	141.179	135
Langfristet del	845.454	877
Inden for et år	31.900	31
	877.354	**908**

7 Eventualposter mv.

Der er indgået leasingaftale med samlet restforpligtelse t.kr. 99.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 2.455.
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.200.000 i ejendommen.