

KONSORTIUM EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/07/2013

Henrik Ulf Fogt

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KONSORTIUM EJENDOMME ApS
Skovvænget 34
3480 Fredensborg

CVR-nr: 29935505
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

CITY REVISION ApS GODKENDTE REVISORER
Søborg Hovedgade 94B
2860 Søborg
CVR-nr: 34620601

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2012 for Konsortium Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter og årsregnskabsloven for en klasse B – virksomhed.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat og at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser virksomheden for en going concern og årsregnskabet er aflagt under disse forudsætninger.

Da selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revisionspligten, vil selskabets regnskab for det kommende år ikke blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/07/2013

Direktion

Henrik Ulf Fogt

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revisionspligten, vil selskabets regnskab for det kommende år ikke blive revideret.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i KONSORTIUM EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KONSORTIUM EJENDOMME ApS 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.

Forbehold

Vi tager forbehold for selskabets opgørelse over anden gæld grundet manglende dokumentation for en væsentlig del af gælden.

Konklusion

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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificeres vor konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen. Regnskabet er aflagt under forsætning af selskabets fortsatte drift, og vi henviser i den forbindelse til ledelsesberetningen samt note 6.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi har konstateret at selskabet i flere tilfælde ikke overholdt bogføringsloven, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Vi gør endvidere opmærksom på at selskabet ikke har foretaget rettidig angivelse og betaling af moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

København, 25/07/2013

Morten Rosenqvist HD
Registreret revisor
CITY REVISION ApS GODKENDTE REVISORER

Ledelsesberetning

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom

Selskabet har i regnskabsåret haft et resultat på kr., -3.066.554 og egenkapitalen udgør herefter kr. -2.803.338.

Resultatet betragtes af ledelsen som ikke tilfredsstillende.

I det kommende regnskab forventes et bedre resultat.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der stilles kredit til rådighed fra selskabets anpartshavere og eventuelt tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er således afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra anpartshaverne frem til 31. december 2013.

Årsregnskabet er aflagt efter princippet om forsat drift.

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet hændelser, der har væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

Ledelsen forventer et bedre resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, og efter samme principper som sidste år. Bortset fra at der i regnskabsåret foretages afskrivninger på ejendommen. Afskrivninger for tidligere år er desuden resultatført. Ændringerne har påvirket årets resultat og egenkapitalen med kr. 2.360.000. Sammenligningstillene fra sidste år er ikke ændret.

Going Concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af forsat drift, i det ledelsen forventer at have adgang til de nødvendige kreditfaciliteter i 2013.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabsloven §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Indtægtskriterium

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Andre eksterne udgifter.

Andre driftsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renter.

Selskabsskat og eventuelsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat uanset tidspunktet for, hvornår resultatet helt eller delvis medregnes i den skattepligtige indkomst, samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Hensættelse til eventuelsskat er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsregnskabet er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Hensættelsen til eventuelsskat svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedernes aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Periodisering

Væsentlige indtægts- og udgiftsposter er periodiseret pr. balancedagen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostprisen med tillæg af omkostninger. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Bygninger afskrives over 25 år.

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under kr. 12.300 udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages på baggrund af en vurdering af de enkelte tilgodehavender og til den nominelle værdi.

Gældsforpligtigelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		397.604	1.441.733
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-2.832.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-2.434.396	1.441.733
Andre finansielle indtægter		120	2.555
Øvrige finansielle omkostninger		-632.279	-1.068.730
Ordinært resultat før skat		-3.066.555	375.558
Ekstraordinært resultat før skat		-3.066.555	375.558
Årets resultat		-3.066.555	375.558
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.066.555	375.558
I alt		-3.066.555	375.588

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		11.634.553	20.189.553
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.634.553	20.189.553
Anlægsaktiver i alt		11.634.553	20.189.553
Andre tilgodehavender		34.140	34.140
Periodeafgrænsningsposter		21.126	21.126
Tilgodehavender i alt		55.266	55.266
Likvide beholdninger		8.941	1.803.632
Omsætningsaktiver i alt		64.207	1.858.898
AKTIVER I ALT		11.698.760	22.048.451

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	4	135.000	125.000
Overført resultat		-2.938.338	138.216
Egenkapital i alt	5	-2.803.338	263.216
Gæld til realkreditinstitutter		12.490.585	15.933.919
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.490.585	15.933.919
Gæld til banker		103.632	1.992.464
Anden gæld		1.907.881	3.858.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.011.513	5.851.316
Gældsforpligtelser i alt		14.502.098	21.785.235
PASSIVER I ALT		11.698.760	21.785.235

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011- kr.
Løn og gager	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	0	0

Gennemsnitlige antal beskæftiget var 1

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011- kr.
Bygninger vdrørende tidligere år	2.360.000	0
Årets afskrivninger på bygninger	472.000	0
	2.832.000	0

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.	Projekt ejendomme kr.
Kostpris primo	13.199.433	5.723.000
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-5.723.000
Kostpris ultimo	13.199.433	0
Op- og nedskrivning primo	1.267.120	-0
Afskrivninger for tidligere år	-2.360.000	-0
Årets afskrivninger	472.000	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.564.880	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.634.553	0

Seneste offentlige vurderinger udgør kr. 11.800.000

4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Anpartskapitalen består af 135 anparter a 1.000kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 29.06.2006	135.000
Tilgang	0
Anpartskapital ultimo	135.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds kapital	Dagsværdi for investerings ejendom	Overført resultat
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	1.350.498	-1.212.282
Overført virksomhedskapital	10.000	0	-10.000
Overført dagsværdi investeringsejendom		-1.350.498	1.350.498
Årets resultat			-3.066.554
Egenkapital ultimo	135.000	0	-2.938.338

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Going concern

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der forsat stilles kredit til rådighed, og eventuelt tilfører ny kapital hvis nødvendigt. Der er afgivet hensigterklæring fra anpartshaverne frem til 31.december 2013.

Årsrapporten er således afgivet efter princippet om forsat drift.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Med pant i selskabets ejendomme er tinglyst ejerantebreve og pantebreve til sikkerhed for kreditinstitutter. Ligesom der er fortaget udlæg i ejendommene udover prioritetsgælden.