



Blindestræde 2 ApS

CVR-nr. 29 92 05 40

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014

Carsten Anders Brandt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Blindestræde 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. april 2014

Direktion

Carsten Anders Brandt
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Blindestræde 2 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Blindestræde 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom er indregnet i balancen med et for højt beløb. Ledelsen har valgt at holde værdiansættelse af ejendommen uændret på grundlag af et for lavt afkastkrav på investeringsejendomme. Der er stor usikkerhed omkring den korrekte måling af investeringsejendommen, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen. Det har ikke været muligt at kvantificere størrelse, hvorfor indvirkning på resultat, balance og egenkapital ikke kan beskrives.

Konklusion med forbehold

Ved det udførte review er vi, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser om tilførsel af likviditet, som står udførligt omtalt i note 2, rent faktisk bliver gennemført.

Holbæk, den 3. april 2014

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Blindestræde 2 ApS c/o Advokat Jens Klokhøj Ahlgade 15, 1 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 29 92 05 40 Stiftet: 21. september 2006 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Anders Brandt, Direktør
Revisor	RIR REVISION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland
Modervirksomhed	Kalundborg Ejendomsanpartsselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	746.583	749
Andre eksterne omkostninger	-1.295	-109
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-102.299	-113
Resultat før finansielle poster	642.989	527
Andre finansielle indtægter	9.750	0
3 Andre finansielle omkostninger	-384.884	-608
Resultat før skat	267.855	-81
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	267.855	-81
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	267.855	0
Disponeret fra overført resultat	0	-81
Disponeret i alt	267.855	-81

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2013 kr.	2012 t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	13.000.000	13.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.000.000	13.000
	Anlægsaktiver i alt	13.000.000	13.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	28
	Periodeafgrænsningsposter	25.413	25
	Tilgodehavender i alt	25.413	53
	Likvide beholdninger	13	0
	Omsætningsaktiver i alt	25.426	53
	Aktiver i alt	13.025.426	13.053

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 t.kr.
Egenkapital			
5	Anpartskapital	150.000	150
6	Overført resultat	-1.307.133	-1.575
Egenkapital i alt		-1.157.133	-1.425
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		7.846.632	7.847
Gæld til pengeinstitutter		5.709.680	5.647
Deposita		120.105	163
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.676.417	13.657
Gæld til pengeinstitutter		276.457	548
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.387	171
Anden gæld		83.298	102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		506.142	821
Gældsforpligtelser i alt		14.182.559	14.478
Passiver i alt		13.025.426	13.053

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, drive og udvikle fast ejendom.

2. Usikkerhed om going concern

På baggrund af tilkendgivelser om opretholdelse af nuværende kreditfaciliteter og forventet fortsat løbende understøttelse af likviditet i begrænset omfang fra kapitalejerne er regnskabet udarbejdet efter principperne for going concern.

3. Andre finansielle omkostninger

Andre rentekomkostninger

	2013 kr.	2012 t.kr.
	<u>384.884</u>	<u>608</u>
	<u>384.884</u>	<u>608</u>

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.743.647	14.744
Kostpris ultimo	14.743.647	14.744
Regulering til dagsværdi primo	-1.743.647	-1.744
Regulering til dagsværdi ultimo	-1.743.647	-1.744
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.000.000	13.000

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.100 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -1.157 t.kr. til -- 3.326 t.kr.

5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	150.000	150
	150.000	150
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.574.988	-1.494
Årets overførte overskud eller underskud	267.855	-81
	-1.307.133	-1.575

Noter

			31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.011.577	7.846.632	7.847
Gæld til pengeinstitutter	0	5.709.680	5.709.680	5.647
Deposita	0	120.105	120.105	163
	0	12.841.362	13.676.417	13.657

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.846 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 13.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.585 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blindestræde 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Blindestræde 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.