



Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
DK-1612 København V

ÅRSRAPPORT 2012
Rich.Ebbesen Ejendomme ApS
CVR-NR. 31425522

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den

30-05-2013

Johnna Ebbesen
Dirigent

An independent member of the
INAA Group
with members throughout the world

Telefon	(+45) 3393 2233
Telefax	(+45) 3393 2223
E-mail	mail@rgkbh.dk
Web	www.rgkbh.dk
CVR nr.	1013 8906

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Rich.Ebbesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Det er ligeledes vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en redegørelse, som er retvisende for de forhold som beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Selskabets ledelse har besluttet, at der ikke skal foretages revision af årsregnskabet og ledelsesberetningen for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. marts 2013

Direktion:

Johnna Ebbesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Rich.Ebbesen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rich.Ebbesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. marts 2013
Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Christensen
statsautoriseret revisor

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Adresse

Rich.Ebbesen Ejendomme ApS
Trekronergade 15
2500 Valby

Regnskabsåret omfatter perioden
01-01-2012 - 31-12-2012.

CVR-nummer

31425522

Hjemsted

København

Revisor

Revisorgaarden i København
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ved Vesterport 6, 5.sal
1612 København V
CVR nr. 10138906

Bankforbindelse

Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

BERETNING

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev stort set som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet normale drift forventes i lighed med tidligere år at udvise et rimeligt resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rich.Ebbesen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen udgør opkrævet husleje samt resultat af varmeregnskab. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsudgifter, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit danske moderselskab. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af virksomhedernes skattepligtige indkomst, ligesom udskudt skat for selskabet hensættes i moderselskabet. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Finansielle 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		681.422	673.399
Andre eksterne omkostninger		320.098	344.819
Bruttofortjeneste/-tab		361.324	328.580
Af- og nedskrivninger	1	60.330	60.330
Driftsresultat		300.994	268.250
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.664	26.485
Andre finansielle omkostninger		155.259	153.555
Resultat før skat og ekstraordinære poster		168.399	141.180
Skat af årets ordinære resultat	2	42.137	35.275
Årets resultat		126.262	105.905
Resultatdisponering			
Årets resultat, kr. 126.262, foreslås anvendt således:			
Overført til næste år		126.262	105.905
I alt		126.262	105.905

BALANCE

	Note	31.12.2012	31.12.2011
AKTIVER			
Grunde og bygninger	3	13.779.340	13.839.670
Materielle anlægsaktiver i alt		13.779.340	13.839.670
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	697.832	648.167
Finansielle anlægsaktiver i alt		697.832	648.167
Anlægsaktiver i alt		14.477.172	14.487.837
Andre tilgodehavender		43.625	82.042
Tilgodehavender i alt		43.625	82.042
Likvide beholdninger		2.093	5.393
Omsætningsaktiver i alt		45.718	87.435
Aktiver i alt		14.522.890	14.575.272

BALANCE

	Note	31.12.2012	31.12.2011
PASSIVER			
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Overført overskud eller tab		-2.350.043	-2.476.305
Egenkapital i alt, jf. side 11		11.649.957	11.523.695
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	5	2.448.339	2.505.257
Anden gæld		136.488	136.488
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.584.827	2.641.745
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter		59.279	56.696
Anden gæld		228.827	353.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		288.106	409.832
Gældsforpligtelser i alt		2.872.933	3.051.577
Passiver i alt		14.522.890	14.575.272
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2012	2011
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital	14.000.000	14.000.000
I alt	14.000.000	14.000.000
 Overført overskud eller tab		
Overført primo	-2.476.305	-2.582.210
Årets resultat	126.262	105.905
I alt	-2.350.043	-2.476.305
 Egenkapital i alt	11.649.957	11.523.695

NOTER

	2012	2011
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	60.330	60.330
I alt	60.330	60.330
2. Skat af årets ordinære resultat		
Skat af årets resultat	63.650	48.425
Regulering af udskudt skat	-21.513	-13.150
I alt	42.137	35.275

NOTER

2012

3. Grunde og bygninger

Anskaffelsessum 01.01. 18.016.463

Anskaffelsessum 31.12. 18.016.463

Af- og nedskrivninger 01.01. 4.176.793
Årets afskrivninger 60.330

Af- og nedskrivninger 31.12. 4.237.123

Regnskabsmæssig værdi 31.12. 13.779.340

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos Rich. Ebbesen A/S 748.356
Årets skatter -50.524

I alt 697.832

5. Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i alt 2.507.618

Kortfristet del heraf 59.279

Restgæld, der forfalder mere end 5 år efter statusdagen 2.305.990

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over selskabets prioritetsgæld er der udstedt et ejerpantebrev nom. tkr. 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankgæld.

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hovedaktionær

Rich. Ebbesen A/S
København
CVR. nr. 87428311

NOTER

2012**2011**