

EJENDOMSGRUPPEN II ApS

Årsrapport

7. juni 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/05/2013

Henrik Bøge Mikkelsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSGRUPPEN II ApS
Roskildevej 37A
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 34588066
Regnskabsår: 07/06/2012 - 31/12/2012

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 7. juni - 31. december 2012 for Ejendomsgruppen II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24/04/2013

Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen

Michael Ken Klostermann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen II ApS for regnskabsåret 7. juni 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 7. juni 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 24/04/2013

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor
One Revision Øst

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen II ApS for perioden 7. juni - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal i årsrapporten.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt øvrige indtægter, som alle periodiseres. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke bruttofortjenesten.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger for investeringsejendomme indregnes vedligeholdelse samt øvrige

driftsomkostninger, der dækkes af udlejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i årets løb til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med Ejendomsgruppen I ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter

alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Resultatopgørelse 7. jun 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.
Nettoomsætning		4.882.495
Vareforbrug		-950.225
Administrationsomkostninger		-250.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	7.429.461
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2	-8.284.480
Bruttoresultat		2.826.501
Andre finansielle indtægter	3	770
Øvrige finansielle omkostninger	4	-2.163.633
Ordinært resultat før skat		663.638
Skat af årets resultat	5	-165.909
Årets resultat		497.729
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		497.729
I alt		497.729

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.
Investeringsejendomme		93.759.300
Materielle anlægsaktiver i alt	6	93.759.300
Anlægsaktiver i alt		93.759.300
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		260.053
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		79.060
Periodeafgrænsningsposter		744.820
Tilgodehavender i alt		1.083.933
Likvide beholdninger		47.194
Omsætningsaktiver i alt		1.131.127
AKTIVER I ALT		94.890.427

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		80.000
Overført resultat		497.729
Egenkapital i alt	7	577.729
Hensættelse til udskudt skat		165.909
Hensatte forpligtelser i alt		165.909
Gæld til banker		89.530.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	89.530.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.064.919
Anden gæld		3.551.549
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.616.468
Gældsforpligtelser i alt		94.146.789
PASSIVER I ALT		94.890.427

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2012
	kr.
Dagsværdiregulering investeringsejendom	7.429.461
	<u>7.429.461</u>

2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2012
	kr.
Dagsværdiregulering bankgæld	-8.284.480
	<u>-8.284.480</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2012
	kr.
Renteindtægter i øvrigt	770
	<u>770</u>
	<u>770</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012
	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	940
Renter kreditinstitut m.v.	2.162.693
	<u>2.163.633</u>

5. Skat af årets resultat

	2012
	kr.
Årets regulering af udskudt skat	165.909
	165.909

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Anskaffelsessum 7/6 2012	0
Tilgang i årets løb	86.329.839
Afgang i årets løb	0
Anskaffelsessum 31/12 2012	86.329.839
Værdireguleringer 7/6 2012	0
Årets værdireguleringer	7.429.461
Værdireguleringer 31/12 2012	7.429.461
Bogført værdi 31/12 2012	93.759.300

7. Egenkapital i alt

	7/6 2012	Forslag til årets resultatfordeling	31/12 2012
	kr.	kr.	kr.
Anpartskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	0	497.729	497.729
	80.000	497.729	577.729

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	7/6 2012	31/12 2012	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	Gæld i alt	Gæld i alt	år	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	0	89.530.321	0	0
	0	89.530.321	0	0

9. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 89.530 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger som følger;

Pantebreve og ejerpantebreve i ejendommen Havkærvej 83, 8381 Tilst for i alt; 93.265 t.kr.

Ejendommen Havkærvej 83, 8381 Tilst, er indregnet til kr. 93.759 t.kr. i årsrapporten for år 2012.