

## Kongensgade 3, Thisted ApS

Kongensgade 1

7700 Thisted

CVR-nr. 15945370

## Årsrapport for 2013

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2014

---

Heidi Hovmark Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Kongensgade 3, Thisted ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Kongensgade 3, Thisted 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 19. februar 2014

### **Direktion**

Ove Hupfeldt Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Kongensgade 3, Thisted ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kongensgade 3, Thisted ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 årsregnskabet 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet havde den 31. december 2012 et tilgodehavende på 2.574 kr. hos et medlem af ledelsen. Lånet er indfriet i årets løb. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Kongensgade 3, Thisted ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Thisted, den 19. februar 2014

### REVISION LIMFJORD

Registreret Revisionsaktieselskab

Heidi Hovmark Pedersen

Registreret revisor

**Kongensgade 3, Thisted ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Kongensgade 3, Thisted ApS Kongensgade 1 7700 Thisted
<b>Telefon</b>	9792 2271
<b>CVR-nr.</b>	15945370
<b>Stiftelsesdato</b>	12. december 1991
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Ove Hupfeldt Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -203.450, og virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 5.097.205, og en egenkapital på kr. 3.813.662

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kongensgade 3, Thisted ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>235.514</b>	<b>256.830</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-520.000	-400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-284.486</b>	<b>-143.170</b>
Finansielle indtægter	1	511	1.861
Finansielle omkostninger	2	-7.763	-10.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>-291.738</b>	<b>-151.631</b>
Skat af årets resultat		88.288	37.908
<b>Årets resultat</b>		<b>-203.450</b>	<b>-113.723</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	180.000
Øvrige lovpligtige reserver		-392.600	-300.000
Overført resultat		189.150	6.277
		<b>-203.450</b>	<b>-113.723</b>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.980.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.980.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.980.000</b>	<b>5.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	132.852
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	2.574
Periodeafgrænsningsposter		5.600	5.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.600</b>	<b>140.826</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.605</b>	<b>54.615</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.205</b>	<b>195.441</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.097.205</b>	<b>5.695.441</b>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	1.010.000	1.010.000
Reserve for opskrivninger	5	2.103.711	2.496.311
Overført resultat	6	699.951	510.801
<b>Egenkapital</b>		<b>3.813.662</b>	<b>4.017.112</b>
Hensættelser til udskudt skat		752.289	894.967
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>752.289</b>	<b>894.967</b>
Gæld til realkreditinstitutter		346.241	374.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>346.241</b>	<b>374.199</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.958	27.825
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	32.250
Selskabsskat		54.390	58.748
Anden gæld		91.665	107.340
Udbytte for regnskabsåret		0	180.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.013</b>	<b>409.163</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>531.254</b>	<b>783.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.097.205</b>	<b>5.695.441</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	807
Andre finansielle indtægter	511	1.054
	<b>511</b>	<b>1.861</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	7.763	10.322
	<b>7.763</b>	<b>10.322</b>

**3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Selskabet havde primo året udlånt kr. 2.574 inkl. renter til direktionen. Lånet er indfriet inden regnskabsårets udløb. Der har ikke været stillet sikkerhed for lånet.

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	1.010.000	1.010.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.010.000</b>	<b>1.010.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	2.496.311	2.796.311
Årets regulering opskrivningshenlæggelse	-392.600	-300.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.103.711</b>	<b>2.496.311</b>

**6. Overført resultat**

Saldo primo	510.801	504.524
Årets tilgang	189.150	6.277
<b>Saldo ultimo</b>	<b>699.951</b>	<b>510.801</b>

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	346.241	27.958	233.065
	<b>346.241</b>	<b>27.958</b>	<b>233.065</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for O.H.N. ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**Noter**

**2013**

**2012**

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er deponeret følgende:

Pantebrev på nom. t.kr. 670 med pant i ejendommen Kongensgade 3A, Thisted (Regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.980)