



Tlf: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-9000 1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 5/8 2009 A/S

ÅRSRAPPORT

2013

5. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. april 2014

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S Christian IX's gade 7, 4 1111 København K
	Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12
	CVR-nr.: 32 35 92 80 Stiftet: 5. august 2009 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christian Ringsing, formand Karsten Aabrink John Sivebæk Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	MAQS Law Firm Pilestræde 58 1112 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2014

Direktion

Per Gransøe

Bestyrelse

Peter Christian Ringsing
Formand

Karsten Aabrink

John Sivebæk

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 10. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 5/8 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af butiksejerlejligheden beliggende Købmagergade 32. Ejendommen er 1/11 2013 afhændet med en tilfredsstillende avance i forhold til anskaffelsessummen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter statusdagen indtruffet hændelser af betydning for regnskabet, som der ikke allerede er taget hensyn til.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 5/8 2009 A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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 og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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 24,5 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		986.650	1.378.883
Værdireguleringer.....		2.476.389	142.323
DRIFTSRESULTAT		3.463.039	1.521.206
Finansielle indtægter.....	1	4.231	0
Finansielle omkostninger.....	2	-986.010	-1.041.970
RESULTAT FØR SKAT		2.481.260	479.236
Skat af årets resultat.....	3	-620.314	-119.809
ÅRETS RESULTAT		1.860.946	359.427
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.860.946	359.427
I ALT		1.860.946	359.427

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendom.....		0	31.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	0	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		0	31.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		22.955	206.250
Andre tilgodehavender		692.574	12.500
Periodeafgrænsningsposter.....		0	187.500
Tilgodehavender.....		715.529	406.250
Likvider.....		9.402.528	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.118.057	406.250
AKTIVER.....		10.118.057	31.406.250

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		5.500.000	5.500.000
Overkurs ved emission.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		2.324.633	463.687
EGENKAPITAL.....	5	8.424.633	6.563.687
Hensættelse til udskudt skat.....		0	156.563
Hensat værdiregulering af prioritetsgæld		0	510.774
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	667.337
Prioritetsgæld.....		0	16.731.183
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	16.731.183
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	223.641
Gæld til pengeinstitutter.....		0	7.092.622
Selskabsskat.....		863.219	0
Anden gæld.....		830.205	127.780
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.693.424	7.444.043
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.693.424	24.175.226
PASSIVER.....		10.118.057	31.406.250
Eventualposter mv.	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.231	0		
	4.231	0		
Finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	63.387	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	922.623	1.041.970		
	986.010	1.041.970		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	863.219	0		
Regulering af udskudt skat.....	-242.905	119.809		
	620.314	119.809		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Investerings- ejendom		
Kostpris 1. januar 2013.....		30.841.620		
Tilgang.....		279.829		
Afgang.....		-31.121.449		
Kostpris 31. december 2013.....		0		
Afskrivninger 31. december 2013.....		0		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		158.380		
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-158.380		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		0		
Egenkapital			5	
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	5.500.000	600.000	463.687	6.563.687
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.860.946	1.860.946
Egenkapital 31. december 2013.....	5.500.000	600.000	2.324.633	8.424.633

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER**Eventualposter mv.**

Hæftelse i sambeskatningen

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

Note**6****Ejerforhold**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S, København

7