

***Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS***

CVR nr. 30 55 26 01

c/o Skindhuset A/S  
Skindergade 6  
1159 København K

***Årsrapport***

2012

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Telefon +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapport er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 8. marts 2013

Advokat Erik Rasmussen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6-7
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14-15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17-20

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS  
c/o Skindhuset  
Skindergade 6  
1159 København K  
Telefon: 33 13 88 31

CVR. Nr. 30 55 26 01  
Stiftet: 26. juni 2007  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Hans Jørgen Amdrup  
Peter Amdrup

**Revision**

Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

**General-  
forsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
den 8. marts 2013, på revisors adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

## **Usædvanlige forhold**

Der foreligger ingen usædvanlige forhold.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 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 resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2013

## Direktion

---

Hans Jørgen Amdrup

---

Peter Amdrup

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS**

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS for regnskabsåret 1. januar 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 skyldtes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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, at årsregnskabet er uden væsentlige 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 er 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 5. marts 2013



Jan Hallerup  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt fra regnskabsklasse C at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Der forekommer ingen ændring i anvendt regnskabspraksis.

### 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 passiver 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 med 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 bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter udbetalte gager og lønninger herunder sociale omkostninger, pensioner og feriepengeforpligtelser.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger såsom afgifter, vedligeholdelse, forsikringer og renholdelse vedrørende ejendommen samt administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### 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. Skat af årets resultat indeholder tillæg og fradrag under acontoskatteordningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet efter fuld fordeling.

Sambeskatningsindkomsten opgøres som summen af enkeltresultaterne efter fradrag af fremførselsberettigede underskud.

Positiv sambeskatningsindkomst, fordeles forholdsmæssigt mellem de overskudsgivende selskaber.

Negativ sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem de underskudgivende selskaber og negativ indkomst fremføres hos det pågældende selskab til modregning for efterfølgende år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved beregning af en kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af anerkendte og dokumenterede værdiansættelsesmetoder. Værdiansættelsen er beregnet på et grundlag svarende til markedsrenten. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Driftsmateriel .....	5 år
----------------------	------

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## Foreslået udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret afsættes som gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydninger i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte selskabsskat.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **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.

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2012	2011
1 Nettoomsætning	2.640.230	2.556.854
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.640.230</b>	<b>2.556.854</b>
2 Personaleomkostninger	-205.169	-2.092.475
Eksterne omkostninger	-330.512	-299.325
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.104.549</b>	<b>165.054</b>
3 Finansielle indtægter	190.902	100.382
4 Finansielle omkostninger	-214.974	-343.527
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.080.477</b>	<b>-78.091</b>
5 Skat af årets resultat	-497.827	-25.701
<b>Årets resultat</b>	<b>1.582.650</b>	<b>-103.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	1.582.650	-103.792
Overført fra overført resultat	2.195.609	2.299.401
<b>Til disposition</b>	<b>3.778.259</b>	<b>2.195.609</b>
Reserve for opskrivning	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.778.259	2.195.609
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.778.259</b>	<b>2.195.609</b>

**Balance****31. december**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Aktiver</b>		
Note		
Ejendom	29.063.708	29.000.000
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>29.063.708</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>29.063.708</b>	<b>29.000.000</b>
Tilgodehavender	71.250	449.495
Tilgodehavende selskabsskat	1.077	58.754
Andre tilgodehavender	26.477	29.043
<b>Tilgodehavender</b>	<b>98.804</b>	<b>537.292</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>2.944.060</b>	<b>2.917.913</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.998.649</b>	<b>356.922</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.041.513</b>	<b>3.812.127</b>
<b>Aktiver</b>	<b>34.105.221</b>	<b>32.812.127</b>

## Balance

31. december

	2012	2011
<b>Passiver</b>		
Note		
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission	19.449.027	19.449.027
Overført resultat	3.778.259	2.195.609
<b>7 Egenkapital</b>	<b>24.227.286</b>	<b>22.644.636</b>
8 Hensættelse til udskudt skat	3.414.213	3.417.809
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.414.213</b>	<b>3.417.809</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.542.067	4.728.089
Deposita	704.937	680.544
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.247.004</b>	<b>5.408.633</b>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	165.000	160.000
Skyldig selskabsskat	0	0
Forudbetalinger	672.725	654.858
Anden gæld	378.993	526.191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.216.718</b>	<b>1.341.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>6.463.722</b>	<b>6.749.682</b>
<b>Passiver</b>	<b>34.105.221</b>	<b>32.812.127</b>
<b>10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Nærtstående parter</b>		

# Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

	2012	2011
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.080.477</b>	<b>-78.091</b>
<b>Reguleringer:</b>		
Årets regnskabsmæssige kursreguleringer	-139.261	79.843
Ændring i tilgodehavender	380.811	-339.466
Ændring i forudbetalinger og deposita	42.260	50.939
Ændring i anden gæld	-147.198	202.227
Betalt/modtaget selskabsskat	-443.746	40.829
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.773.343</b>	<b>-43.719</b>
<b>Investering i anlægsaktiver:</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver	-63.708	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-63.708</b>	<b>0</b>
<b>Egen finansiering</b>		
Betalt udbytte	0	0
Ændring i mellemværende med nærtstående parter	0	0
<b>Fremmed finansiering:</b>		
Optagelse af lån	0	0
Afdrag gæld til realkreditinstitutter	-129.362	-124.760
Salg/køb af værdipapirer	61.454	-805.730
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-67.908</b>	<b>-930.490</b>
<b>Årets ændring i likvider</b>	<b>1.641.727</b>	<b>-974.209</b>
Likvider 1. januar	356.922	1.331.131
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.998.649</b>	<b>356.922</b>

## Noter

	2012	2011
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Nettoomsætningen fordeles geografisk således:		
Indland	2.640.230	2.556.854
	<b>2.640.230</b>	<b>2.556.854</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Lønninger og gager	202.410	2.088.960
Pensioner	2.759	3.515
	<b>205.169</b>	<b>2.092.475</b>
<b>3 Finanseille indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	190.902	100.382
	<b>190.902</b>	<b>100.382</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	214.974	343.527
	<b>214.974</b>	<b>343.527</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	501.423	-754
Regulering tidligere års skat	0	6.932
Regulering af udskudt skat	-3.596	19.523
	<b>497.827</b>	<b>25.701</b>

# Noter

---

## 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	29.000.000
Tilgang	63.708
Afgang	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>29.063.708</u></b>
Opskrivning 1. januar	0
Årets opskrivninger	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>29.063.708</u></b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012</b>	<b><u>30.000.000</u></b>

## 7 Egenkapital

	<u>1. januar</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31. december</u>
Selskabskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overkurs ved emission	19.449.027	0	19.449.027
Overført resultat	2.195.609	1.582.650	3.778.259
	<b><u>22.644.636</u></b>	<b><u>1.582.650</u></b>	<b><u>24.227.286</u></b>

## Noter

	2012	2011	
<b>Selskabskapital</b>			
Selskabskapital er fordelt således: 1000 stk. á nominelt 1000 kr.	1.000.000	1.000.000	
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	
<b>Overkurs ved emission</b>			
Saldo 1. januar	19.449.027	19.449.027	
Overført fra resultatopgørelsen	0	0	
	<b>19.449.027</b>	<b>19.449.027</b>	
<b>Overført overskud</b>			
Saldo 1. januar	2.195.609	2.299.401	
Overført fra resultatopgørelsen	1.582.650	-103.792	
	<b>3.778.259</b>	<b>2.195.609</b>	
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	3.414.213	3.398.286	
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	19.523	
	<b>3.414.213</b>	<b>3.417.809</b>	
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>31. december 2012</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.707.067	165.000	3.700.000
	<b>4.707.067</b>	<b>165.000</b>	<b>3.700.000</b>

## **Noter**

---

### **10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke afgivet pant eller stillet sikkerhed.

### **12 Nærtstående parter**

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse**

Hans Jørgen Amdrup er hovedaktionær.

#### **Transaktioner med nærtstående parter**

Der er i regnskabsåret foretaget lønudbetaling til nærtstående parter.