



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

## Overgaden Neden Vandet 43 ApS

Klampenborg  
CVR nr. 34729921

Årsrapport 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>18/3</sup> 2014

Mads Grønborg

dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
 <b>Årsrapport 1. november 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12

### **Selskabets adresse**

Overgaden Neden Vandet 43 ApS  
Strandvejen 724  
2930 Klampenborg



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Overgaden Neden Vandet 43 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 26. februar 2014

**Direktion**

Mads Grønberg



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Overgaden Neden Vandet 43 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Overgaden Neden Vandet 43 ApS for regnskabsåret 1. november 2012 - 30. september 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012/13 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. februar 2014.

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

  
John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har omfattet drift af en udlejningsejendom, beliggende Overgaden Neden Vandet 43, København K.

Selskabet har inden regnskabsårets udløb afhændet ejendommen

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommen er i årets løb afhændet og den fulde konsekvens heraf er indregnet i årsrapporten

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt ville kunne påvirke selskabets stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Overgaden Neden Vandet 43 ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår modtagne huslejer med fradrag af omkostninger forbundet med udleje af ejendommen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet har som følge af usikkerheden omkring vilkårene for fortsat belåning nedskrevet ejendommen til kostpris, idet der skal henvises til omtalen heraf i ledelsesberetningen.

#### 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.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 med 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%.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. november 2012 - 30. september 2013**

		2012/13
Noter		kr.
	Bruttofortjeneste.....	<u>7.559.527</u>
	<b>Driftsresultat</b> .....	<u>7.559.527</u>
	Finansielle indtægter.....	0
	Finansielle omkostninger.....	<u>831.901</u>
	<b>Resultat før skat</b> .....	<u>6.727.626</u>
1	Skat af årets resultat.....	<u>1.681.906</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>5.045.720</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret.....	5.000.000
	Overført resultat.....	<u>45.720</u>
	<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>5.045.720</b></u>



## Balance 30. september

### AKTIVER

Note	2012/13
	kr.
Ejendom.....	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender.....	354.167
Tilgodehavende for salg.....	29.577.683
Mellemregning tilknyttede selskaber.....	2.779.710
<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>32.711.560</u>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<u>2.466</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<u>32.714.026</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<u>32.714.026</u>



## Balance 30. september

### PASSIVER

Note		2012/13
		kr.
	<b>Anpartskapital</b> .....	<u>80.000</u>
2	<b>Overført resultat</b> .....	<u>45.720</u>
	<b>Forslag til udbytte</b> .....	<u>5.000.000</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>5.125.720</u>
	Udskudt skat.....	<u>0</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år.....	19.541.504
	Selskabsskat.....	1.681.906
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.253
	Anden gæld.....	<u>6.341.643</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>27.588.306</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>27.588.306</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>32.714.026</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2012/13
	<u>kr.</u>
<b>1 - Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat.....	1.681.906
Regulering af udskudt skat.....	<u>0</u>
	<b><u>1.681.906</u></b>
<b>2 - Overført resultat</b>	
Saldo 1. oktober.....	0
Overført i henhold til resultatdisponering.....	<u>45.720</u>
<b>Saldo 30. september.....</b>	<b><u>45.720</u></b>

### 3 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har efter regnskabsårets løb endelig overdraget dets ejendom, hvilken konsekvens heraf er indregnet i årsrapporten pr. 30. september 2013.

På datoen for ledelsens aflæggelse af nærværende årsrapport er der således ingen hæftelser.