



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

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

**EJENDOMSELSKABET PRINSESSEGADE 61-63 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2013**

---

**Karsten Hagel**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS Alhambravej 3 1826 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 34 20 34 31
	Stiftet: 1. januar 2012
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Hagel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2013

Direktion

---

Karsten Hagel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse forventer selskabets ejendom afhændet, alternativt forventer at løse selskabets finansieringsbehov ved udløb af pantebreve i januar 2014.

#### **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 31. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet ejendommen Prinsessegade 61-63.

Ejendommen er efter regnskabsårets afslutning sat til salg, og ejendommen er på den baggrund optaget til forventet salgsværdi.

I forbindelse med erhvervelsen er dele af finansieringen foretaget ved udstedelse af pantebreve på i alt 6.479 tkr., som udløber til indfrielse i januar 2014.

Det er ledelsens opfattelse - såfremt ejendommen ikke er solgt inden januar 2014 - at refinansiering af ovennævnte pantebreve er muligt, eller at finansieringen kan tilvejebringes ved anden finansieringskilde.

Selskabets gæld til moderselskabet udgør pr. 31. december 2012 1.268 tkr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende 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.

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

### Generelt

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

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 anskaffessummen 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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 25 %.

#### 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	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>520.079</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.669.621
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.149.542</b>
Andre finansielle indtægter.....		21
Andre finansielle omkostninger.....	1	-664.600
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.814.121</b>
Skat af årets resultat.....	2	36.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.777.996</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-1.777.996
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.777.996</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		12.756.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.756.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.756.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		36.125
Periodeafgrænsningsposter.....		3.210
Tilgodehavender.....		<b>39.335</b>
Likvider.....		<b>746</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>40.081</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.796.081</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>
Selskabskapital.....		80.000
Overført overskud.....		-1.777.996
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-1.697.996</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.022.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.022.000</b>
Pantebreve.....		6.479.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.114
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.267.562
Anden gæld.....		692.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.472.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.494.077</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.796.081</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8	

## NOTER

	2012 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	47.412	1		
Renteomkostninger i øvrigt.....	617.188			
	<b>664.600</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	-36.125	2		
	<b>-36.125</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Investerings- ejendomme	3		
Tilgang.....	14.425.621			
Kostpris 31. december 2012.....	14.425.621			
Årets værdireguleringer.....	-1.669.621			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....	-1.669.621			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	12.756.000			
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført overskud		
		I alt		
Egenkapital 1. januar 2012.....	80.000	0		
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.777.996		
	<b>80.000</b>	<b>-1.777.996</b>		
Egenkapital 31. december 2012.....		<b>-1.697.996</b>		
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	6.022.000	0	5.600.552
	<b>0</b>	<b>6.022.000</b>	<b>0</b>	<b>5.600.552</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			6	
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.				

## NOTER

	Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.022 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 12.756 tkr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.479 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for pantebrevsgæld.	
<b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>	<b>8</b>
Selskabet har i regnskabsåret erhvervet ejendommen Prinsessegade 61-63.	
Ejendommen er efter regnskabsårets afslutning sat til salg, og ejendommen er på den baggrund optaget til forventet salgsværdi.	
I forbindelse med erhvervelsen er dele af finansieringen foretaget ved udstedelse af pantebreve på i alt 6.479 tkr., som udløber til indfrielse i januar 2014.	
Det er ledelsens opfattelse - såfremt ejendommen ikke er solgt inden januar 2014 - at refinansiering af ovennævnte pantebreve er muligt, eller at finansieringen kan tilvejebringes ved anden finansieringskilde.	
Selskabets gæld til moderselskabet udgør pr. 31. december 2012 1.268 tkr.	