



T. Rasmussen Revision
Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab

Tom Rasmussen
Ole Larsensvej 1
2670 Greve

Telefon: 30 61 09 47
Hjemmeside: www.t2r.dk
Mail: tr@t2r.dk
Danske Bank: 0434-0010693608
CVR-nr: 32 94 24 90

Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS

CVR-nr. 34 20 34 31

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 12. juli 2015

Dirigent

Carsten Iversen

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS

Dronnings Tværgade 9 B 3

1302 København K

CVR-nr.: 34 20 34 31

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Carsten Iversen

Revision

T. Rasmussen Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte den 12. juli 2015

Direktion

Carsten Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Prinsessegade 61-63 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelse 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Der mangler en lang række bilag/dokumentation for de bogførte beløb i bogføringen. Som følge af dette forhold har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som kan danne baggrund for vores vurdering.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

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.

Greve, den 12. juli 2015

T. Rasmussen Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Tom Rasmussen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift, udlejning og salg af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -239.100 efter skat, hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 12.606.429 og en egenkapital på kr. -2.100.600.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2015 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2014

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når opkrævning på husleje er fremsendt til lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendom optages til markedsværdi ved overgang fra investering ejendom. Markedsværdien er den forventede salgsværdi som ejendommen udbydes til på det danske ejendomsmarked inden for en periode på 2-3 år. En nedskrivning af værdien på ejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Handelsejendom

Markedsværdien er den forventede salgsværdi som ejendommen udbydes til på det danske ejendomsmarked inden for en periode på 2-3 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

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.

Andre finansielle

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	<u>448.684</u>	<u>450.702</u>
Personaleomkostninger	-135.475	0
2 Nedskrivning af handelsejendom	-256.000	0
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-17.253</u>
Resultat af ordinær primær drift	57.209	433.449
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-231.473</u>	<u>-641.764</u>
4 Ordinært resultat før skat	-174.264	-208.315
Skat af ordinært resultat	-64.836	44.811
Årets resultat	<u>-239.100</u>	<u>-163.504</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-239.100	-163.504
	<u>-239.100</u>	<u>-163.504</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme	0	12.756.000
5 Materielle anlægsaktiver	0	12.756.000
Anlægsaktiver	0	12.756.000
Handelsejendom	12.500.000	0
Varebeholdninger	12.500.000	0
Udskudt skatteaktiv	0	44.811
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	4.938
Andre tilgodehavender	78.386	1.500
Tilgodehavender	78.386	51.249
Likvide beholdninger	28.043	43.456
Omsætningsaktiver	12.606.429	94.705
Aktiver	12.606.429	12.850.705

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-2.180.600	-1.941.500
6 Egenkapital	-2.100.600	-1.861.500
Gæld til realkreditinstitutter	6.022.000	6.022.000
7 Langfristede gældsforpligtelser	6.022.000	6.022.000
Pantebreve	6.479.113	6.479.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser	265.860	327.255
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.387.946	1.453.822
Selskabsskat	20.025	0
Anden gæld	532.085	430.015
Kortfristede gældsforpligtelser	8.685.029	8.690.205
Gældsforpligtelser	14.707.029	14.712.205
Passiver	12.606.429	12.850.705
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	8	
Eventualposter mv.	9	
Nærtstående parter	10	

Noter

	2014	2013
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	kr.	kr.
Dagsværdiregulering	0	-17.253
I alt	<u>0</u>	<u>-17.253</u>
2 Nedskrivning af handelsejendom		
Nedskrivning af omsætningsaktiver	256.000	0
I alt	<u>256.000</u>	<u>0</u>
3 Finansielle poster		
Øvrige finansielle omkostninger	231.473	591.122
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	50.642
I alt	<u>231.473</u>	<u>641.764</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	20.025	0
Årets regulering af udskudt skat	44.811	-44.811
I alt	<u>64.836</u>	<u>-44.811</u>
Udskudt skat		
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	0
Skattemæssige underskud		
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat, 23,5%/24,5%	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2014	14.442.874
Tilgang	0
Overført til handelsejendom	14.442.874
Kostpris 31. december 2014	0
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2014	-1.686.874
Overført til handelsejendom	1.686.874
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2014	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	0
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2014	12.756.000

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	-1.941.500	0	-1.861.500
Udloddet ordinært udbytte for 2014				
Overført resultat		-239.100		-239.100
Egenkapital 31. december 2014	80.000	-2.180.600	0	-2.100.600

Selskabetkapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen

7 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder

5.117.791

8 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.022 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 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.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 11.11.11 Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen. Der henvises til 11.11.11. Holding ApS for oplysninger om den samlede skat for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

10 Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Carsten Iversen
Gammel Kongevej 140 A 4
1850 Frederiksberg

Grundlag
direktør

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

11.11.11 Holding ApS
Lille Strandvej 17
2900 Hellerup