

Grant Thornton  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# F&K Østerbrogade ApS

CVR-nr. 26 57 02 71

## Årsrapport

1. juli 2011 - 30. juni 2012

ERHVERVSSTYRELSEN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2012.



---

Erik Kjeld Kjær  
Difigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for F&K Østerbrogade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

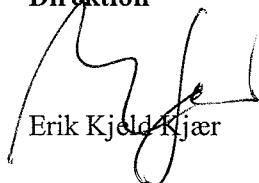
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

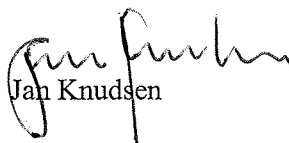
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. november 2012

**Direktion**

  
Erik Kjeld Kjær

  
Jan Knudsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i F&K Østerbrogade ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for F&K Østerbrogade ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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 26. november 2012

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Per Lundahl

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	F&K Østerbrogade ApS c/o JJW Arkitekter Finsensvej 78 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 26 57 02 71
	Stiftet: 27. marts 2002
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Erik Kjeld Kjær Jan Knudsen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består af udlejningsvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har en kautionsforpligtelse overfor tredjemand, for et selskab som er under konkursbehandling. Der er usikkerhed for om denne kautionsforpligtelse kan blive aktuel, idet der indgår flere parter i sikkerhedsstillelsen, og det er endnu uvist om hvorledes gælden skal indfries. Der henvises iøvrigt til årsregnskabet note 5.

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

Ledelsen anser årets resultat som værende som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for F&K Østerbrogade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>212.238</b>	<b>394</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>212.238</b>	<b>394</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	151
Andre finansielle omkostninger	-120.890	-138
<b>Resultat før skat</b>	<b>91.348</b>	<b>407</b>
1 Skat af årets resultat	-22.825	-111
<b>Årets resultat</b>	<b>68.523</b>	<b>296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.000
Overføres til overført resultat	68.523	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.704
<b>Disponeret i alt</b>	<b>68.523</b>	<b>296</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	6.900.000	6.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.900.000</u>	<u>6.900</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.900.000</u>	<u>6.900</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	264.122	167
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>4.040</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>264.122</u>	<u>4.207</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>264.122</u>	<u>4.207</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.164.122</u>	<u>11.107</u>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
3 Reserve for opskrivninger	3.471.880	3.472
3 Overført resultat	-1.933.704	-2.002
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.663.176</b>	<b>5.595</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.149.893	1.150
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.149.893</b>	<b>1.150</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.468.244	3.665
Deposita	218.025	153
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.686.269	3.818
Kortfristet del af langfristet gæld	153.587	110
Gæld til pengeinstitutter	62.155	95
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.867	3
Gæld til tilknyttede virksomheder	310.038	0
Selskabsskat	22.825	0
Anden gæld	81.312	288
Periodeafgrænsningsposter	0	48
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	664.784	544
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.351.053</b>	<b>4.362</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.164.122</b>	<b>11.107</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	22.825	111
	<b>22.825</b>	<b>111</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2011	2.270.827	2.271
<b>Kostpris 30. juni 2012</b>	<b>2.270.827</b>	<b>2.271</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2011	4.629.173	4.629
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2012</b>	<b>4.629.173</b>	<b>4.629</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012</b>	<b>6.900.000</b>	<b>6.900</b>

Investeringsejendommen er optaget til en skønnet dagsværdi baseret på en afkastbetragtning, hvor afkastet er skønnet til ca. 5,8 mod 6,5 % i det sidste regnskabsår. Dette skyldes dog nogle ekstraordinære høje huslejeindtægter sidste år. I resultatopgørelsen har der i regnskabsåret været nettoglejeindtægter på tkr. 403.

**3. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. juli 2011	125.000	3.471.880	-2.002.227	4.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	68.523	-4.000.000
<b>Egenkapital 30. juni 2012</b>	<b>125.000</b>	<b>3.471.880</b>	<b>-1.933.704</b>	<b>0</b>

**Noter**

			30/6 2012 kr.	30/6 2011 t.kr.
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2012 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2011 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	153.587	2.700.309	3.621.831	3.775
	<b>153.587</b>	<b>2.700.309</b>	<b>3.621.831</b>	<b>3.775</b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.621. t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 6.900 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabets gæld til kreditinstitut, er stillet sikkerhed i selskabets likvide beholdninger. Ligeledes har selskabet stillet sikkerhed i ejerpantebreve nominelt kr. 1.800.000 med pant i Ejendommen Østerbrogade 52, 1. tv, 2100 Østerbro, for søsterselskabet Borgergade 2.4 A/S' gæld til kreditinstitut. Selskabet er under konkursbehandling, men det er endnu uafklaret hvilke økonomiske konsekvenser, det kan få for selskabet, hvorfor der ikke er foretaget hensættelser hertil.