

**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)

# Holmbladsgade 94, København ApS

CVR-nr. 10 21 54 71

## Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2013.



Adam Nicolai Hvidt  
Dirigent

## **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. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Holmbladsgade 94, København 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. maj 2013

### **Direktion**

Adam Nicolai Hvidt

Søren Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Holmbladsgade 94, København ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Holmbladsgade 94, København 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

### **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 Ø, den 30. maj 2013

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Winther Rasmussen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Holmbladsgade 94, København ApS  
c/o Advokat Adam Hvidt  
Nørre Voldgade 88  
1358 København K

CVR-nr.: 10 21 54 71  
Stiftet: 2. april 1986  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Adam Nicolai Hvidt  
Søren Larsen

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

Ejendomsaktieselskabet "Hermes"

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje selskabets lejligheder, beliggende i København.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende og udviser et resultat efter skat udgør 842 t.kr. mod 155 t.kr. sidste år.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2013.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 28.395 t.kr. pr. 31/12 2012. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 3,73 % p.a..

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens opfattelse behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holmbladsgade 94, København 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### 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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 mellemværende 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.

### **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.

### **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 sambeskatte 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**

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Selskabets restejeendom måles til dagsværdi. Dagsværdien måles på grundlag af ejendommens driftsafkast og en af ledelsen fastsat forrentningsprocent. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, da den værdireguleres til dagsværdi.

Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som forbedringsudgifter. Udgifter, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttoresultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesomkostninger. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Hensættelse til udskudt skat foretages på grundlag af forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af investeringsejendomme. Negativ udskudt skat aktiveres ikke. Som skattesats anvendes den gældende for det kommende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende ejendommen måles til dagsværdi. Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse omfatter den lovpligtige hensættelse efter lejelovens § 22, som henstår efter fradrag af indvendige vedligeholdelsesomkostninger. Forpligtelsen indregnes under modtagne forudbetalinger fra lejere.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>934.923</b>	<b>525</b>
1 Personaleomkostninger	-160.183	-15
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	393.328	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.168.068</b>	<b>510</b>
Andre finansielle indtægter	31.081	39
2 Andre finansielle omkostninger	-308.563	-343
<b>Resultat før skat</b>	<b>890.586</b>	<b>206</b>
3 Skat af årets resultat	-48.309	-51
<b>Årets resultat</b>	<b>842.277</b>	<b>155</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	842.277	155
<b>Disponeret i alt</b>	<b>842.277</b>	<b>155</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	28.395.014	29.155
	Materielle anlægsaktiver i alt	28.395.014	29.155
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.395.014</b>	<b>29.155</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2.127.333	1.960
	Andre tilgodehavender	282	2
	Indestående i Ejerforeningen Holmbladsgade 94	136.047	115
	Tilgodehavender i alt	2.263.662	2.077
	Likvide beholdninger	402.878	272
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.666.540</b>	<b>2.349</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.061.554</b>	<b>31.504</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Selskabskapital	125.000	125
6 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	11.025
7 Overført resultat	17.273.833	5.515
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.398.833</b>	<b>16.665</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	2.577.351	2.624
8 Hensættelser til udskudt skat	3.616.857	3.517
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.194.208</b>	<b>6.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.051.602	1.177
Forudbetalt leje og deposita	235.207	268
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.286.809	1.445
Kortfristet del af langfristet gæld	68.800	71
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	233.124	194
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.158	140
Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.204	50
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.556.745	6.739
Anden gæld	9.673	59
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.181.704	7.253
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.468.513</b>	<b>8.698</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.061.554</b>	<b>31.504</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	159.948	15
Pensioner	235	0
	<b>160.183</b>	<b>15</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	259.722	291
Andre renteomkostninger	48.841	52
	<b>308.563</b>	<b>343</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	58.125	115
Årets regulering af udskudt skat	-9.816	-64
	<b>48.309</b>	<b>51</b>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar 2012	14.454.510	14.239
Tilgang i årets løb	-68.876	215
Afgang i årets løb	-691.172	0
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>13.694.462</b>	<b>14.454</b>
Opskrivninger 1. januar 2012	14.700.552	14.701
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>	<b>14.700.552</b>	<b>14.701</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>28.395.014</b>	<b>29.155</b>
Ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, har ledelsen anvendt en afkastsats på 3,73 %.		
<b>5. Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. januar 2012	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
<b>6. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	11.025.414	11.025
Frigivelse af reserve for opskrivninger	-11.025.414	0
	<b>0</b>	<b>11.025</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	5.515.093	5.360
Frigivelse af reserve for opskrivninger	11.025.414	0
Årets overførte overskud eller underskud	842.277	155
Regulering af udskudt skat primo	-108.951	0
	<b>17.273.833</b>	<b>5.515</b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012	3.517.722	3.581
Regulering af udskudt skat primo	108.951	0
Udskudt skat af årets resultat	-9.816	-64
	<b>3.616.857</b>	<b>3.517</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.120 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 28.395 t.kr.		
<b>10. Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>Måling af investeringsejendomme</b>		
Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 28.395 t.kr. pr. 31/12 2012. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 3,73 % p.a..		
For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens opfattelse behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.		

## Noter

---

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsaktieselskabet "Hermes"  
c/o advokat Adam Hvidt,  
Nørrevoldgade 88, 1358 København K