

Holmbladsgade 94, København ApS

CVR-nr. 10 21 54 71

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2014.

Adam Nicolai Hvidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. maj 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 Ø, den 8. maj 2014

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 1.566 t.kr. mod 842 t.kr. sidste år.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 27.902 t.kr. pr. 31/12 2013. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 5,47 % 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.

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 restejendom 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Holmbladsgade 94, København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en reducere af den udskudte skatteforpligtelse med 434 t.kr.

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.

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> | 2013 kr. | 2012 t.kr. |
|---|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 974.859 | 931 |
| Andre eksterne omkostninger | -125.456 | -156 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 668.375 | 393 |
| Driftsresultat | 1.517.778 | 1.168 |
| Andre finansielle indtægter | 33.888 | 31 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -252.394 | -309 |
| Resultat før skat | 1.299.272 | 890 |
| 2 Skat af årets resultat | 266.863 | -48 |
| Årets resultat | 1.566.135 | 842 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 1.566.135 | 842 |
| Disponeret i alt | 1.566.135 | 842 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2013 | 2012 |
|--------------------------|---|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendom | 27.901.663 | 28.396 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 27.901.663 | 28.396 |
| | Anlægsaktiver i alt | 27.901.663 | 28.396 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Indestående i Grundejernes Investeringsfond | 2.387.206 | 2.127 |
| | Andre tilgodehavender | 2.831 | 0 |
| | Indestående i Ejerforeningen Holmbladsgade 94 | 0 | 136 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.390.037 | 2.263 |
| | Likvide beholdninger | 1.748.217 | 403 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 4.138.254 | 2.666 |
| | Aktiver i alt | 32.039.917 | 31.062 |

Balance 31. december

| Passiver | | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Selskabskapital | 125.000 | 125 |
| 5 | Overført resultat | 18.839.968 | 17.273 |
| | Egenkapital i alt | 18.964.968 | 17.398 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelse til udvendig vedligeholdelse | 2.763.555 | 2.577 |
| 6 | Hensættelser til udskudt skat | 3.178.219 | 3.617 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 5.941.774 | 6.194 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 941.217 | 1.051 |
| | Forudbetalt leje og deposita | 235.282 | 235 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.176.499 | 1.286 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 70.792 | 69 |
| | Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse | 254.101 | 233 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 125.918 | 64 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 46.063 | 249 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.438.132 | 5.557 |
| | Anden gæld | 21.670 | 12 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.956.676 | 6.184 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 7.133.175 | 7.470 |
| | Passiver i alt | 32.039.917 | 31.062 |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| 9 | Nærtstående parter | | |

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 209.612 | 260 |
| Andre renteomkostninger | 42.782 | 49 |
| | <u>252.394</u> | <u>309</u> |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|---|-----------------|-----------|
| Beregnet skat af årets resultat | 171.775 | 58 |
| Årets regulering af udskudt skat | -4.615 | -10 |
| Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22% | -434.023 | 0 |
| | <u>-266.863</u> | <u>48</u> |

3. Investeringsejendom

| | | |
|--|--------------------------|----------------------|
| Kostpris 1. januar 2013 | 13.694.461 | 14.455 |
| Tilgang i årets løb | 0 | -69 |
| Afgang i årets løb | -493.350 | -691 |
| Kostpris 31. december 2013 | <u>13.201.111</u> | <u>13.695</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2013 | 14.700.552 | 14.701 |
| Opskrivninger 31. december 2013 | <u>14.700.552</u> | <u>14.701</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 | <u>27.901.663</u> | <u>28.396</u> |

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi har ledelsen anvendt en afkastsats på 5,47%.

4. Selskabskapital

| | | |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Selskabskapital 1. januar 2013 | 125.000 | 125 |
| | <u>125.000</u> | <u>125</u> |

5. Overført resultat

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| Overført resultat 1. januar 2013 | 17.273.833 | 5.515 |
| Frigivelse af reserve for opskrivninger | 0 | 11.025 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 1.566.135 | 842 |
| Regulering af udskudt skat primo | 0 | -109 |
| | <u>18.839.968</u> | <u>17.273</u> |

Noter

| | 31/12 2013 kr. | 31/12 2012 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 6. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2013 | 3.616.857 | 3.518 |
| Udskudt skat af årets resultat | -4.615 | -10 |
| Regulering af udskudt skat primo | -434.023 | 109 |
| | <u>3.178.219</u> | <u>3.617</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 27.902 t.kr.

8. Usikkerhed ved indregning og måling**Måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 27.902 t.kr. pr. 31/12 2013. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 5,47 % 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.

9. 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