



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

## Håndværkervej 3, Tarm ApS

København K  
CVR nr. 30593081

Årsrapport 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>20</sup>/12 2013

dirigent

SØREN BARKHOLT



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

### Selskabets adresse

Håndværkervej 3, Tarm ApS  
c/o Christensen Kjærulff  
Store Kongensgade 68  
1264 København K



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012/13 for Håndværkervej 3, Tarm ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. november 2013

**Direktion**

Søren Barkholt



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Håndværkervej 3, Tarm ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Håndværkervej 3, Tarm ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til ledelsesberetningens beskrivelse af grundlaget for en videreførelse af de stillede kreditter, herunder grundlaget for aflæggelse af årsrapport efter going concern princippet anført i note 1.

### 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 27. november 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

  
John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udleje af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets ultimative moderselskab er under konkursbehandling og selskabet har alene til formål at afvikle dets erhvervsejendom.

Selskabets fortsatte drift er således betinget af, at kreditorerne i selskabet og koncernen opretholder de stillede kreditter.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Håndværkervej 3, Tarm ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration m.v.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Noter	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Nettoomsætning</b> .....	<b>3.507.427</b>	<b>4.240.635</b>
2 Personalemkostninger.....	-12.000	-12.000
Andre driftsomkostninger.....	-215.183	-228.969
<b>Resultat før værdiregulering</b> .....	<b>3.280.244</b>	<b>3.999.666</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	1.200.233	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.928.534	-12.682.000
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>6.409.011</b>	<b>-8.682.334</b>
Finansielle indtægter.....	1.887	59.176
Finansielle omkostninger.....	-594.157	-613.843
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>5.816.741</b>	<b>-9.237.001</b>
3 Skat af årets resultat.....	0	-405.975
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>5.816.741</b>	<b>-9.642.976</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat .....	5.816.741	-9.642.976
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>5.816.741</b>	<b>-9.642.976</b>

**Balance 30. juni****AKTIVER**

Noter		2012/13 kr.	2011/12 kr.
4	Grunde og bygninger.....	13.318.000	13.318.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13.318.000</b>	<b>13.318.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>13.318.000</b>	<b>13.318.000</b>
	Kortfristede tilgodehavender hos associerede virksomheder...	0	2.259.000
	Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.087.877	279.950
	<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>1.087.877</b>	<b>2.538.950</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>485.284</b>	<b>1.048.986</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.573.161</b>	<b>3.587.936</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>14.891.161</b>	<b>16.905.936</b>

**Balance 30. juni****PASSIVER**

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
5 <b>Selskabskapital</b> .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6 <b>Overført resultat</b> .....	<u>-9.472.151</u>	<u>-15.288.892</u>
7 <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>-9.347.151</b></u>	<u><b>-15.163.892</b></u>
Hensættelse til udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	<u>20.889.366</u>	<u>26.286.786</u>
8 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>20.889.366</b></u>	<u><b>26.286.786</b></u>
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder.....	0	2.621.140
Selskabsskat.....	791.725	791.725
Anden gæld.....	<u>2.557.221</u>	<u>2.370.177</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>3.348.946</b></u>	<u><b>5.783.042</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>24.238.312</b></u>	<u><b>32.069.828</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>14.891.161</b></u>	<u><b>16.905.936</b></u>

- 1 Usikkerhed om Going Concern
- 9 Eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

### 1 - Usikkerhed om Going Concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af ny selskabskapital eller at kreditfaciliteterne udvides. Selskabets ledelse er af den opfattelse af selskabets vil få tilført ny kapital hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
<b>2 - Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager.....	12.000	12.000
Andre omkostninger til social sikring.....	0	0
	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

### 3 - Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	405.975
Regulering af udskudt skat .....	0	0
Regulering af skat tidligere år.....	0	0
	<b>0</b>	<b>405.975</b>

### 4 - Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli.....	51.500.000	51.500.000
Afgang.....	-7.457.540	
Tilgang .....	0	0
<b>Kostpris 30. juni.....</b>	<b>44.042.460</b>	<b>51.500.000</b>
Opskrivninger 1. juli 2012.....	-38.182.000	-25.500.000
Op/nedskrivninger vedr. afgang.....	5.529.006	0
Årets op- og nedskrivninger.....	1.928.534	-12.682.000
<b>Op- og nedskrivninger 30. juni 2013.....</b>	<b>-30.724.460</b>	<b>-38.182.000</b>
Afskrivninger 1. juli.....	0	0
Årets afskrivning.....	0	0
<b>Afskrivninger 30. juni.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....</b>	<b>13.318.000</b>	<b>13.318.000</b>

### 5 - Selskabskapital

Saldo 1. juli.....	125.000	125.000
<b>Saldo 30. juni.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>



## Noter - fortsat

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
<b>6 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. juli.....	-15.288.892	-5.645.916
Modtaget koncerntilskud.....	0	0
Overført i henhold til resultatdisponering .....	5.816.741	-9.642.976
<b>Saldo 30. juni.....</b>	<b>-9.472.151</b>	<b>-15.288.892</b>

<b>7 - Egenkapital i alt</b>		
Saldo 1. juli.....	-15.163.892	-5.520.916
Modtaget koncerntilskud.....	0	0
Årets resultat.....	5.816.741	-9.642.976
<b>Saldo 30. juni.....</b>	<b>-9.347.151</b>	<b>-15.163.892</b>

## 8 - Langfristede gældsforpligtelser

	2012/13		
	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.
RD Cibor6 4.244.000.....	0	0	0
RD Cibor6 22.417.000.....	0	19.935.124	19.935.124
Realkredit Danmark difference.....	0	954.242	0
	<b>0</b>	<b>20.889.366</b>	<b>19.935.124</b>

## 9 - Eventualposter m.v.

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

### Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.



## Noter - fortsat

### 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 19.935, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør t.kr. 13.318.

Selskabet har overfor långiver udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 5.112 til sikkerhed for kreditterne i koncernen.

Selskabet har til sikkerhed for eget og koncernens engagement overfor långiver afgivet transport i de fremtidige huslejeindtægter fra selskabets erhvervsejendom.

Selskabet hæfter overfor långiver for alt gæld i koncernen KSR Holding A/S.

Selskabets likvide beholdninger er pantsat overfor långiver.