

ST. KONGENSGADE 70 ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2014

David Holm

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ST. KONGENSGADE 70 ApS
Danstrupvej 31
3080 Tikøb

CVR-nr: 34697892
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1 januar - 31. december 2013 for St. Kongensgade 70 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. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tikøb, den 31/05/2014

Direktion

David Braae Holm
Direktør

Ledelsesberetning

Valg af revisor

Selskabet opfylder lovens betingelser for ikke at lade regnskabet revidere af en revisor.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen St. Kongensgade 70, som selskabet ejer 75 %, og som drives i interessentskab med Philip Siesbye (25 %).

Begivenheder i årets løb

Årets drift har været i overensstemmelse med budgettet, og årets resultat på 270 tkr, anses for tilfredsstillende.

Ejendommen er fuldt udlejet ved regnskabsårets afslutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis:

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

Selskabet hæfter 100 % for prioritetsgælden, ligesom det under visse omstændigheder har en call option på de resterende 25 % af ejendommen. Som følge heraf, har selskabet valgt at ændre regnskabsprincip for indregning af interessentskabet balance, som i tidligere år blev indregnet med 75 %, til nu at blive indregnet med 100 %. Sammenlignings tallene er tilsvarende rettet. Ændringen ændrer ikke på årets resultat, og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

....

Resultatopgørelse:

Lejeindtægter

Omfatter huslejeindtægter fra erhvervslejemål.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer samt vedligeholdelsesudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Resultat af andel i Ejendommen St. Kongensgade 70 I/S
Selskabets andel af årets resultat, svarende til 75 %, indregnes i resultatopgørelsen. Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

....

Balance:

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse og fratrækkes egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld vedr. ejendommen indregnes efterfølgende til dagsværdi.

....

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		0	0
Produktionsomkostninger		0	0
Bruttoresultat		0	0
Andre driftsindtægter	1	361.557	1.802
Resultat af ordinær primær drift		361.557	1.802
Ordinært resultat før skat		361.557	1.802
Ekstraordinært resultat før skat		361.557	1.802
Skat af årets resultat	2	-90.727	-451
Årets resultat		270.830	1.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		270.830	1.351
I alt		270.830	1.351

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		28.159.250	28.142.850
Materielle anlægsaktiver i alt	3	28.159.250	28.142.850
Anlægsaktiver i alt		28.159.250	20.322.150
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.720	128.529
Tilgodehavender i alt		31.720	128.529
Likvide beholdninger		373.029	0
Omsætningsaktiver i alt		404.749	128.529
AKTIVER I ALT		28.563.999	28.271.379

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	4	80.000	80.000
Overført resultat		272.181	1.351
Egenkapital i alt	5	352.181	81.351
Gæld til realkreditinstitutter		25.857.417	27.096.200
Deposita		523.070	434.017
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	26.380.487	27.530.217
Gæld til realkreditinstitutter		1.238.783	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.850	4.933
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		200.000	654.426
Skyldig selskabsskat		90.728	451
Anden gæld		120.970	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.831.331	659.811
Gældsforpligtelser i alt		28.211.818	20.977.027
PASSIVER I ALT		28.563.999	21.058.378

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Personaleomkostninger	0	0
	0	0

Selskabet har 1 ansat

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	90.727	451
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	90.727	451

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	27.219.600
Tilgang	16.400
Afgang	0
Kostpris ultimo	27.236.000
Opskrivninger primo	923.250
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	923.250
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.159.250

Offentlig ejendomsværdi pr. 31. december 2013 udgør 27.000.000 kr.

4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 80 anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf. Aanparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital dd.mm.åå.	80.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	80.000

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	1.351	81.351
Årets resultat	0	270.830	270.830
Egenkapital ultimo	80.000	272.181	352.181

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	27.096.200	1.238.783	5.161.417	20.696.000
	27.096.200	1.238.783	5.161.417	20.696.000

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld på 27.096 t.kr. er sikret ved pant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er 28.159 t.kr.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af selskabets anpartskapital: Engerupgaard A/S, og Friheden Invest A/S

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på St. Kongensgade 70 ApS:

Direktionen

Engerupgaard A/S

Friheden Invest A/S

Transaktioner mellem nærtstående parter i 2013:

Modtaget lån fra tilknyttede virksomhed

Administration fra tilknyttet virksomhed

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.