

# Anpartsselskabet af 03.01.2005

CVR-nr. 28 31 19 23

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.04.14

Torben Hald  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Anpartsselskabet af 03.01.2005  
c/o Ejendomsmægler Niels Hald A/S  
Sundbyvester Plads 2  
2300 København S  
Hjemsted: København S  
CVR-nr.: 28 31 19 23

---

**Bestyrelse**

---

Jens Poulsen, formand  
Niels Hald  
Bent Jensen Balsby  
Torben Hald Kimø

---

**Direktion**

---

Niels Hald  
Torben Hald Kimø

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Anpartsselskabet af 03.01.2005.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 23. april 2014

**Direktionen**

Niels Hald

Torben Hald Kimø

**Bestyrelsen**

Jens Poulsen  
Formand

Niels Hald

Bent Jensen Balsby

Torben Hald Kimø

## Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 03.01.2005

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 03.01.2005 for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 23. april 2014

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Jensen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er at besidde kapitalandele i dattervirksomheder, der driver ejendomsformidling.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 7.586.306 mod DKK 295.080 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.145.317.

Selskabet har i årets løb gældsfrigivet og modtaget en gældsfrigivelse af mellemværende fra koncernforbundet selskaber på forholdsvis t.kr. 1.137 og t.kr. 6.799.

For at sikre kapitalgrundlag har selskabet ydet koncerntilskud til datterselskaber på t.kr. 1.577.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.813.428</b>	<b>-6.195</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-189.924	419.243
1	Andre finansielle indtægter	264.782	213.983
2	Andre finansielle omkostninger	-316.462	-373.338
	<b>Resultat før skat</b>	<b>7.571.824</b>	<b>253.693</b>
3	Skat af årets resultat	14.482	41.387
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.586.306</b>	<b>295.080</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	7.586.306	295.080
	<b>I alt</b>	<b>7.586.306</b>	<b>295.080</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.726.921	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.250.928
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.726.921</b>	<b>3.250.928</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.726.921</b>	<b>3.250.928</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.787.098	4.148
	Udskudt skatteaktiv	14.482	49.113
	Andre tilgodehavender	0	2.713.970
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.801.580</b>	<b>2.767.231</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.466</b>	<b>15.649</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.810.046</b>	<b>2.782.880</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.536.967</b>	<b>6.033.808</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.020.317	-3.565.989
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.145.317</b>	<b>-3.440.989</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	386.650	9.469.797
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>386.650</b>	<b>9.469.797</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>391.650</b>	<b>9.474.797</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.536.967</b>	<b>6.033.808</b>

7 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2013	2012
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	264.782	145.934
Øvrige finansielle indtægter	0	68.049
I alt	264.782	213.983

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	315.529	373.338
Øvrige finansielle omkostninger	933	0
I alt	316.462	373.338

---

**3. Skatter**

Årets udskudte skat	-14.482	-41.387
I alt	-14.482	-41.387

---

	31.12.13	31.12.12
	DKK	DKK

#### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.12	1.800.000	1.925.000
Tilgang i året	2.916.845	0
Afgang i året	0	-125.000
Kostpris pr. 31.12.13	4.716.845	1.800.000
Opskrivninger pr. 31.12.12	-1.800.000	-1.190.758
Årets resultat	196.726	218.843
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-386.650	-828.085
Opskrivninger pr. 31.12.13	-1.989.924	-1.800.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	2.726.921	0

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Danbolig Partner A/S, København	100%	-3.330.449	-2.654.755
Holdingselskabet af 1. juni 1991 ApS, København	100%	2.726.921	196.726

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	125.000	-3.861.069
Forslag til resultatdisponering	0	295.080
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-3.565.989

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	125.000	-3.565.989
Forslag til resultatdisponering	0	7.586.306
Saldo pr. 31.12.13	125.000	4.020.317

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til tilknyttede virksomheder	386.650	386.650	9.469.797
I alt	386.650	386.650	9.469.797

## 7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution for følgende:

Danbolig Partner A/S:

Kassekredit på maks. t.DKK 4.000. Restgælden udgør pr. 31.12.13 t.DKK 3.679

Nom. DKK 62.000 anpartner i Øresundsvej 23-25 ApS er deponeret til sikkerhed for garantier afgivet af kreditinstitutter på Øresundsvej 23-25 ApS' vegne.