



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

## K/S Apotekergården, Algade 82

c/o Clausen Invest ApS  
Haarlem Alle 37  
2791 Dragør  
CVR.: 31 25 32 33

Årsrapport for 1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 26/06 2014

dirigent



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Apotekergården, Algade 82.

Årsrapporten omfatter ikke private indkomst- og formueforhold.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Selskabets direktion bekræfter samtidig, at alle indtægter og omkostninger samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garanti-forpligtelser end de i årsrapporten anførte.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12. juni 2014

Frank Clausen

Torben Larsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Apotekergården, Algade 82

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Apotekergården, Algade 82 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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

### 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på oplysningerne i note 1 om den økonomiske situation.

### 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 12. juni 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -1.188.051.

Egenkapitalen udgør kr. -11.893.513.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele kapitalen. Selskabet skal afvikles hvorfor alle balanceposter er opgjort til realisationsværdier, jf. note 1 til regnskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Apotekergården, Algade 82 for 1. januar 2013 - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet er under afvikling, og som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede realisationsværdier.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Formuefordeling

Virksomheden indgår i indehavernes og deres ægtefællers formuefællesskab. Der er ikke i årsrapporten foretaget fordeling af aktiver og passiver efter bestemmelserne i

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

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

### Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehaverens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende indkomståret. Skyldig og udskudt skat indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på grunde eller på investeringsejendomme.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Huslejeindtægter .....	3	377.596	754.447
Reparation og vedligeholdelse .....	4	0	-4.897
Elektricitet .....		0	-4.189
Ejendommens andel af vand-, varme- og fælles mm .....		-260.785	-95.957
Salg af ejendom/Værdiregulering.....		<u>-1.100.000</u>	<u>-158.053</u>
<b>DÆKNINGSBIDRAG .....</b>		<b>-983.189</b>	<b>491.351</b>
Administrationsomkostninger .....	5	<u>-204.862</u>	<u>-50.299</u>
Andre eksterne omkostninger i alt .....		<u>-204.862</u>	<u>-50.299</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		<b>-1.188.051</b>	<b>441.052</b>
Finansielle indtægter.....	6	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	<u>0</u>	<u>-744.769</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b><u>-1.188.051</u></b>	<b><u>-303.717</u></b>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom .....	2	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6.000.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		0	0
Drifts-, vand- og varmeregnskab lejere .....		0	21.246
Igangværende vandregnskab lejere .....		0	-11.152
Igangværende varmeregnskab lejere .....		0	14.840
Lejerestancer m.v. ....		<u>0</u>	<u>89.436</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>0</u>	<u>114.370</u>
Likvide beholdninger .....		<u>4.740.888</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>4.740.888</b></u>	<u><b>114.370</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>4.740.888</b></u>	<u><b>6.114.370</b></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
Stamkapital.....		8.000.000	4.000.000
Kapitalkonto Frank Clausen .....	8	-9.821.757	-7.227.731
Kapitalkonto Torben Larsen.....	9	<u>-10.071.757</u>	<u>-7.477.731</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u>-11.893.513</u>	<u>-10.705.461</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld .....		557.272	690.619
Skyldig refusion.....		124.819	0
Banklån.....		15.879.954	15.879.954
Skyldig moms.....		0	79.346
Deposita og forudbetalt leje .....		0	169.912
Leverandører.....		<u>72.356</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>16.634.401</u>	<u>16.819.831</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>16.634.401</u>	<u>16.819.831</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>4.740.888</u>	<u>6.114.370</u>
Usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift .....	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	10		



## Noter

### 1 Den økonomiske situation

Selskabet er under afvikling og forventes opløst i 2014.

### 2 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2013 .....	15.158.053
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>-15.158.053</u>
Kostpris 31. december 2013 .....	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar 2013 .....	-9.158.053
Årets værdiregulering .....	<u>9.158.053</u>
Nedskrivninger 31. december 2013 .....	<u>0</u>
Regnskm. værdi pr. 31. december 2013 .....	<u><u>0</u></u>

### 3 Huslejeindtægter

	2013	2012
Boliglejemål.....	32.550	173.800
Erhvervslejemål.....	<u>345.046</u>	<u>580.647</u>
Huslejeindtægter i alt .....	<u><u>377.596</u></u>	<u><u>754.447</u></u>

### 4 Reparation og vedligeholdelse

VVS.....	0	3.168
Murerarbejde.....	0	1.729
Malerarbejde.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Reparation og vedligeholdelse i alt.....	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.897</u></u>



## Noter - fortsat

<b>5 Administrationsomkostninger</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Administrationshonorar.....	53.606	17.621
Mæglerhonorar.....	0	14.317
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	18.722	17.621
Konsulenthonorar.....	132.375	0
Porto og gebyrer.....	159	740
	<u>204.862</u>	<u>50.299</u>
Administrationsomkostninger i alt .....		
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Amagerbanken (sikringskonto).....	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, bankgæld mm.....	0	744.769
Renter, udlandslån.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u>0</u>	<u>744.769</u>



## Noter - fortsat

<b>8 Kapitalkonto Frank Clausen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo pr. 1. januar 2013.....	-7.227.731	-2.953.840
Andel af stamkapital.....	-2.000.000	0
Årets resultat .....	-594.026	-4.523.047
Hævet kontant/Indskudt .....	0	250.000
Kursregulering.....	0	0
Ej fradragsberettigede omkostninger.....	0	-844
	<u>-9.821.757</u>	<u>-7.227.731</u>
Saldo pr. 31. december 2013.....	<u>-9.821.757</u>	<u>-7.227.731</u>

## **9 Kapitalkonto Torben Larsen**

Saldo pr. 1. januar 2013.....	-7.477.731	-2.953.840
Andel af stamkapital.....	-2.000.000	0
Årets resultat .....	-594.026	-4.523.047
Hævet kontant/Indskudt .....	0	0
Kursregulering.....	0	0
Ej fradragsberettigede omkostninger.....	0	-844
	<u>-10.071.757</u>	<u>-7.477.731</u>
Saldo pr. 31. december 2013.....	<u>-10.071.757</u>	<u>-7.477.731</u>

## **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



## Skattemæssige oplysninger

### Skattemæssigt resultat Frank Clausen - realisation

Resultat korrigeret for værdiregulering , før renter iflg. årsrapport.....	-44.026
Skattemæssige afskrivninger.....	<u>0</u>
Resultat før renter .....	<u>-44.026</u>
Renteindtægter.....	0
Renteomkostninger .....	<u>0</u>
Skattemæssigt resultat i alt .....	<u>-44.026</u>
Tab ejendomsavance til fremførsel .....	<u>4.552.004</u>

### Skattemæssigt resultat Torben Larsen - lagerbeskatning

Resultat korrigeret for værdiregulering , før renter iflg. årsrapport.....	-44.026
Skattemæssige afskrivninger.....	<u>0</u>
Resultat før renter .....	<u>-44.026</u>
Renteindtægter .....	0
Renteomkostninger .....	<u>0</u>
Skattemæssigt resultat i alt .....	<u>-44.026</u>
Tab ejendomsavance til fremførsel .....	<u>4.552.004</u>



## Skattemæssige oplysninger

### Skattemæssigt indestående Frank Clausen

Indestående iflg. regnskab .....	-9.821.757
Skattemæssigt indestående pr . 31. december 2013.....	<u>-9.821.757</u>

### Skattemæssigt indestående Torben Larsen

Indestående iflg. regnskab .....	-10.071.757
Skattemæssigt indestående pr . 31. december 2013.....	<u>-10.071.757</u>

Købesum.....	14.922.074
Stempel.....	107.400
Honorar advokat.....	75.150
Modernisering nyt køkken.....	32.898
Køleskab m.v. boligdel.....	<u>20.530</u>

Købesum inkl. omkostninger .....	<u>15.158.052</u>
----------------------------------	-------------------

Købesum fordeles således på grund og bygninger :

Afskrivningsberettigede bygninger .....	6.140.400
Ej afskrivningsberettigede bygninger .....	5.899.600
Grundværdi .....	<u>2.882.074</u>
Købesum i alt .....	<u>14.922.074</u>

	Nom. værdi kr.	Kontant værdi kr.
Anskaffelsessum		
Afskrivningsberettigede bygninger og installationer .....	6.236.049	6.236.049
Ej afskrivningsberettigede bygninger .....	6.004.671	6.004.671
Grundværdi .....	<u>2.917.332</u>	<u>2.917.332</u>
Anskaffelssum i alt.....	<u>15.158.052</u>	<u>15.158.052</u>

### Skattemæssige afskrivninger

Skattemæssige afskrivninger primo.....	1.246.970
Skattemæssige afskrivninger bygninger 0% af kr. 6.233.049.....	<u>0</u>
Skattemæssige afskrivninger i alt.....	<u>1.246.970</u>



## Skattemæssige oplysninger

### Opgørelse avance/tab efter EABL

Købesum inkl. omkostninger .....	15.158.052
Salgssum.....	4.900.000
Genvunde afskrivninger til beskatning.....	1.246.970
10.000 kr.s tillæg.....	<u>-50.000</u>
Total.....	<u>6.096.970</u>
Tab Efter EABL.....	<u>9.061.082</u>
Pr. kommanditist.....	<u>4.530.541</u>