



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

STORE KONGENSGADE 21A HOLDING APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2014**

Hans Thyren

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Store Kongensgade 21A Holding ApS Nyhavn 69 1051 København K
	CVR-nr.: 34 60 99 93 Stiftet: 4. juli 2012 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Skriver Hans Thyren
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
Advokat	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Store Kongensgade 21A Holding ApS.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2014

Direktion

Henrik Skriver

Hans Thyren

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Store Kongensgade 21A Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Store Kongensgade 21A Holding 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 vores revision 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion 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 4. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi har i 2013 ombygget stueplan og indrettet fitness lokale til Arndal Fitness & Spa, hvorfor denne først har været udlejet fra sommeren 2013. I lyset af dette anses årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Store Kongensgade 21A Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.791.485	-528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.927.551	0
DRIFTSRESULTAT		5.719.036	-528
Andre finansielle indtægter.....		509.244	520
Andre finansielle omkostninger.....		-1.171.971	11
RESULTAT FØR SKAT		5.056.309	3
Skat af årets resultat.....	1	-1.212.766	-1
ÅRETS RESULTAT		3.843.543	2
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.600.000	0
Overført resultat.....		2.243.543	2
I ALT		3.843.543	2

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....		110.000.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	110.000.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		110.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		56.250	0
Andre tilgodehavender.....		4.906.973	30.523
Periodeafgrænsningsposter.....		48.758	0
Tilgodehavender.....		5.011.981	30.523
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.011.981	30.523
AKTIVER.....		115.011.981	30.523

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Selskabskapital.....		100.000	80
Overkurs ved emission.....		0	9.920
Overført overskud.....		32.143.543	0
Forslag til udbytte.....		1.600.000	0
EGENKAPITAL.....	3	33.843.543	10.000
Hensættelse til udskudt skat.....		624.941	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		624.941	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		75.750.000	0
Deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere.....		1.704.910	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	77.454.910	0
Gæld til pengeinstitutter.....		750.659	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.462.124	522
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	20.000
Selskabsskat.....		587.825	1
Anden gæld.....		212.920	0
Periodeafgrænsningsposter.....		75.059	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.088.587	20.523
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		80.543.497	20.523
PASSIVER.....		115.011.981	30.523
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	587.825	1			
Regulering af udskudt skat.....	624.941	0			
	1.212.766	1			
 Materielle anlægsaktiver			 2		
		Grunde og bygninger			
Tilgang.....		108.072.449			
Kostpris 31. december 2013.....		108.072.449			
Årets opskrivninger		1.927.551			
Opskrivninger 31. december 2013.....		1.927.551			
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		 110.000.000			
 Egenkapital			 3		
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	80.000	9.920.000	0	0	10.000.000
Kapitalforhøjelse	20.000	19.980.000			20.000.000
Overførsel til frie reserver.....		-29.900.000	29.900.000		
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.243.543	1.600.000	3.843.543
 Egenkapital 31. december 2013.....	100.000	0	32.143.543	1.600.000	33.843.543
					2013 kr.
Selskabskapital 1. januar 2013.....					80.000
Kapitalforhøjelse 12. februar 2013.....					20.000
 Selskabskapital 31. december 2013.....					 100.000
 Langfristede gældsforpligtelser					 4
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter....	0	75.750.000	750.000	72.000.000	
Deposita og modtagne forudbetalinger fra lejere.....	0	1.704.910	0	0	
	0	77.454.910	750.000	72.000.000	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75.750 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 110.000 tkr.