



**Nielsen & Christensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# **Gl. Kongevej 127 ApS**

CVR-nr. 15 19 93 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2013.

---

Hans Henrik Haume  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Gl. Kongevej 127 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der træffes på generalforsamlingen den 1. maj 2013 beslutning om, at årsregnskabet for 2013 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. maj 2013

### **Direktion**

Hans Henrik Haume  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Gl. Kongevej 127 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Gl. Kongevej 127 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets aktionærer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet inden balancedagen.

København, den 1. maj 2013

### **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Schelde-Møllerup

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Gl. Kongevej 127 ApS Strandvejen 194, 4. TH. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 15 19 93 34
	Stiftet: 28. maj 1991
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Henrik Haume, Direktør
<b>Revision</b>	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Gl. Kongevej 127 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indeholder såvel husleje, som de hos lejer opkrævede skatter og afgifter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under afskrivninger.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Som kapitaliseringsfaktor for 2012 er anvendt 5,5% eller faktor 18,18 (2011 - 5,5% eller faktor 18,18)

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme, netto”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele partselskaber**

Kapitalandele i I/S DIFKO måles til dagsværdi og værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber". Opgørelsen af dagsværdi måles ved anvendelse af handelslisten fra Dansk Aktie- & Anpartsbørs A/S.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er indregnet til dagsværdi og ændringer i værdiansættelsen medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2012 kr.	2011 kr.
2 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	101.604	97.667
Andre eksterne omkostninger	-75.773	-99.561
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-22.030	-25.546
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.801</b>	<b>-27.440</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.532	-88.532
3 Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	70.786	-199.504
<b>Driftsresultat</b>	<b>-13.945</b>	<b>-315.476</b>
4 Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber	185.377	810.000
5 Andre finansielle indtægter	100.458	50.170
6 Andre finansielle omkostninger	-8.457	-21.356
<b>Resultat før skat</b>	<b>263.433</b>	<b>523.338</b>
Skat af årets resultat	-161.683	-38.187
<b>Årets resultat</b>	<b>101.750</b>	<b>485.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	96.600	96.600
Overføres til overført resultat	5.150	388.551
<b>Disponeret i alt</b>	<b>101.750</b>	<b>485.151</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	429.512	518.044
8	Investeringsejendomme	900.000	800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.329.512</u>	<u>1.318.044</u>
9	Kapitalandele i partsselskaber	3.807.000	3.717.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.807.000</u>	<u>3.717.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.136.512</u></b>	<b><u>5.035.044</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	16.897
	Periodeafgrænsningsposter	3.725	3.648
	Tilgodehavender i alt	<u>3.725</u>	<u>20.545</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	921.210	980.921
	Værdipapirer i alt	<u>921.210</u>	<u>980.921</u>
	Likvide beholdninger	<u>272.777</u>	<u>144.822</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.197.712</u></b>	<b><u>1.146.288</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.334.224</u></b>	<b><u>6.181.332</u></b>

## Balance 31. december

---

### Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
<b>Egenkapital</b>		
11 Virksomhedskapital	200.000	200.000
11 Overført resultat	4.390.289	4.385.139
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	96.600	96.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.686.889</b>	<b>4.681.739</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.448.434	1.286.751
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.448.434</b>	<b>1.286.751</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	17.009
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	96.380	104.016
Langfristede gældsforpligtelser i alt	96.380	121.025
Kortfristet del af langfristet gæld	20.685	16.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	25.750
Anden gæld	55.336	49.652
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.521	91.817
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>198.901</b>	<b>212.842</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.334.224</b>	<b>6.181.332</b>

### 13 Nærtstående parter

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været, at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

	2012 kr.	2011 kr.
<b>2. Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme</b>		
Lejeindtægter	101.604	97.667
	<b>101.604</b>	<b>97.667</b>
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendomme, netto</b>		
Ejendommen Gl. Kongevej 127 st.	70.463	-200.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	323	496
	<b>70.786</b>	<b>-199.504</b>
<b>4. Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber</b>		
Difko XXXV	185.377	810.000
	<b>185.377</b>	<b>810.000</b>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, obligationer	37.806	50.170
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	5.428	0
Kursregulering af værdipapirer	57.224	0
	<b>100.458</b>	<b>50.170</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	8.457	21.356
	<b>8.457</b>	<b>21.356</b>

## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2012	<u>842.661</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b><u>842.661</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	324.617
Årets af- og nedskrivninger	<u>88.532</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2012</b>	<b><u>413.149</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u>429.512</u></b>

## Noter

---

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2012	415.978	415.978
Tilgang i årets løb	29.537	0
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>445.515</b>	<b>415.978</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	384.022	584.022
Årets regulering til dagsværdi	70.463	-200.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2012</b>	<b>454.485</b>	<b>384.022</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>900.000</b>	<b>800.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er fastsat følgende afkastprocent:

Fastsat afkastprocent 5,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 50.000 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.686.889 kr. til 4.636.889 kr.

## Noter

---

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
<b>9. Kapitalandele i partsselskaber</b>		
Kostpris 1. januar 2012	234.400	234.400
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>234.400</b>	<b>234.400</b>
Opskrivninger 1. januar 2012	6.054.200	5.244.200
Årets værdiregulering	185.377	810.000
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>	<b>6.239.577</b>	<b>6.054.200</b>
Nedskrivninger 1. januar 2012	-2.571.600	-2.478.600
Årets udbytte	-95.377	-93.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2012</b>	<b>-2.666.977</b>	<b>-2.571.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>3.807.000</b>	<b>3.717.000</b>

## 10. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2012 specificeres således:

Kategori	Rentefod	Påløbet rente	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2012
Direktion	9,7	5.428	105.428	0

## Noter

---

### 11. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	4.385.139	-96.600	4.488.539
Årets overførte overskud eller tab	0	101.750	0	101.750
Udloddet udbytte	0	0	96.600	96.600
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-96.600</u>	<u>96.600</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>4.390.289</u></b>	<b><u>96.600</u></b>	<b><u>4.686.889</u></b>

### 12. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16.685	0	16.685	33.424
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>4.000</u>	<u>80.380</u>	<u>100.380</u>	<u>104.016</u>
	<b><u>20.685</u></b>	<b><u>80.380</u></b>	<b><u>117.065</u></b>	<b><u>137.440</u></b>

### 13. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Hans Henrik Haume, Strandvejen 193, 4. th., 2900 Hellerup