

Gl. Kongevej 127 st. ApS

CVR-nr. 15 19 93 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.

Hans Henrik Haume
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Gl. Kongevej 127 st. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2014

Direktion

Hans Henrik Haume
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Gl. Kongevej 127 st. ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Gl. Kongevej 127 st. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. maj 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Schelde-Møllerup

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gl. Kongevej 127 st. ApS
Strandvejen 194, 4. TH.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 15 19 93 34
Stiftet: 28. maj 1991
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hans Henrik Haume, Direktør

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Dirch Passers Allé
76, 2000 Frederiksberg

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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 2013 er anvendt 5,5% eller faktor 18,18 (2012 - 5,5% eller faktor 18,18)

Anvendt regnskabspraksis

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".

Investeringsejendomme 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele partselskaber

Kapitalandele i I/S DIFKO XXXV måles til dagsværdi og værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber".

Aktieselskabet Rosengårdcentret og OPSA 35 A/S er endeligt likvideret den 19. december 2013.

Moderselskabet I/S Difko XXXV er trådt i likvidation i juni 2013. Likvidationen af moderselskabet vil strække sig over nogle år, idet der i forbindelse med salget er afgivet garantier mm., der først udløber 2015.

Den del af indre værdi, der ikke er udbetalt i år, forventes udbetalt i to omgange i henholdsvis efteråret 2014 og efteråret 2015. Størrelsen på de sidste udbetalinger vil afhænge af, hvorvidt der er trukket på de stillede garantier, jf. ledelsesberetningen i regnskabet, samt de endelige omkostninger ved nedlukning af selskabet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
2 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	102.605	101.604
4 Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	50.125	70.786
Andre eksterne omkostninger	-98.072	-75.773
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-20.336	-22.030
Bruttoresultat	34.322	74.587
3 Personaleomkostninger	-221.494	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.010	-88.532
Driftsresultat	-290.182	-13.945
5 Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber	477.660	185.377
6 Andre finansielle indtægter	51.778	100.458
7 Andre finansielle omkostninger	-10.648	-8.457
Resultat før skat	228.608	263.433
8 Skat af årets resultat	94.374	-161.683
Årets resultat	322.982	101.750
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	98.400	96.600
Overføres til overført resultat	224.582	5.150
Disponeret i alt	322.982	101.750

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	343.993	429.512
10	Investeringsejendomme	950.000	900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.293.993</u>	<u>1.329.512</u>
11	Kapitalandele i partsselskaber	174.660	3.807.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>174.660</u>	<u>3.807.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.468.653</u>	<u>5.136.512</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	1.727	3.725
	Tilgodehavender i alt	<u>1.727</u>	<u>3.725</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.912.524	921.210
	Værdipapirer i alt	<u>2.912.524</u>	<u>921.210</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.086.297</u>	<u>272.777</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.000.548</u>	<u>1.197.712</u>
	Aktiver i alt	<u>6.469.201</u>	<u>6.334.224</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	200.000	200.000
12	Overført resultat	4.614.871	4.390.289
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	98.400	96.600
	Egenkapital i alt	<u>4.913.271</u>	<u>4.686.889</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>224.185</u>	<u>1.448.434</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>224.185</u>	<u>1.448.434</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>93.355</u>	<u>96.380</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>93.355</u>	<u>96.380</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.000	20.685
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	26.500
	Selskabsskat	1.129.875	0
	Anden gæld	<u>78.015</u>	<u>55.336</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.238.390</u>	<u>102.521</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.331.745</u>	<u>198.901</u>
	Passiver i alt	<u>6.469.201</u>	<u>6.334.224</u>

14 Nærtstående parter

Noter

1. Hovedaktivitet

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

2. Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter	102.605	101.604
	<u>102.605</u>	<u>101.604</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	221.494	0
	<u>221.494</u>	<u>0</u>

4. Værdiregulering af investeringsejendomme, netto

Ejendommen Gl. Kongevej 127 st.	50.000	70.463
Værdiregulering af prioritetsgæld	125	323
	<u>50.125</u>	<u>70.786</u>

5. Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber

Difko XXXV	477.660	185.377
	<u>477.660</u>	<u>185.377</u>

6. Andre finansielle indtægter

Renter, obligationer	0	37.806
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	0	5.428
Kursregulering af værdipapirer	51.778	57.224
	<u>51.778</u>	<u>100.458</u>

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
7. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	10.648	8.457
	10.648	8.457
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.129.875	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.050.437	161.683
Regulering af tidligere års skat	-173.812	0
	-94.374	161.683
9. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013		842.661
Tilgang		392.491
Afgang		-842.661
Kostpris 31. december 2013		392.491
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		413.149
Årets afskrivninger		48.498
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-413.149
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		48.498
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		343.993

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	445.515	415.978
Tilgang i årets løb	0	29.537
Kostpris 31. december 2013	445.515	445.515
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	454.485	384.022
Årets regulering til dagsværdi	50.000	70.463
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	504.485	454.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	950.000	900.000

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 markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig 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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6	950.000	850.000	-100.000
5	950.000	1.050.000	100.000

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.		
11. Kapitalandele i partsselskaber				
Kostpris 1. januar 2013	234.400	234.400		
Kostpris 31. december 2013	234.400	234.400		
Opskrivninger 1. januar 2013	6.237.200	6.054.200		
Årets værdiregulering	477.660	183.000		
Opskrivninger 31. december 2013	6.714.860	6.237.200		
Nedskrivninger 1. januar 2013	-2.664.600	-2.571.600		
Årets udlodning	-4.110.000	-93.000		
Nedskrivninger 31. december 2013	-6.774.600	-2.664.600		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	174.660	3.807.000		
12. Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået	
	kapital	resultat	udbytte for	
	_____	_____	regnskabsåret	_____ I alt
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	4.390.289	96.600	4.686.889
Årets overførte overskud eller tab	0	322.982	0	322.982
Udloddet udbytte	0	0	-96.600	-96.600
Udbytte for regnskabsåret	0	-98.400	98.400	0
Egenkapital 31. december 2013	200.000	4.614.871	98.400	4.913.271

Noter

			31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	16.685
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.000	77.356	97.356	100.380
	4.000	77.356	97.356	117.065

14. 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