

Gl. Kongevej 127 st. ApS

CVR-nr. 15 19 93 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2015.

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 2014	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2015

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 2014, 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. marts 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Schelde-Møllerup Funder

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, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 2014 er anvendt 5,5% eller faktor 18,18 (2013 - 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 forventes udbetalt i 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 nominel 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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
2 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	103.266	102.605
4 Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	0	50.125
Andre eksterne omkostninger	-76.855	-98.072
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-18.606	-20.336
Bruttoresultat	7.805	34.322
3 Personaleomkostninger	-180.056	-221.494
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.498	-103.010
Driftsresultat	-220.749	-290.182
5 Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber	4.020	477.660
6 Andre finansielle indtægter	131.988	51.778
7 Andre finansielle omkostninger	-49.300	-10.648
Resultat før skat	-134.041	228.608
8 Skat af årets resultat	13.607	94.374
Årets resultat	-120.434	322.982
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
Overføres til overført resultat	0	224.582
Disponeret fra overført resultat	-220.234	0
Disponeret i alt	-120.434	322.982

Balance 31. december

Aktiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	295.495	343.993
10 Investeringsejendomme	950.000	950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.245.495</u>	<u>1.293.993</u>
11 Kapitalandele i partsselskaber	88.680	174.660
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>88.680</u>	<u>174.660</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.334.175</u>	<u>1.468.653</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	6.131	0
Andre tilgodehavender	924	0
Periodeafgrænsningsposter	1.996	1.727
Tilgodehavender i alt	<u>9.051</u>	<u>1.727</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.648.041	2.912.524
Værdipapirer i alt	<u>3.648.041</u>	<u>2.912.524</u>
Likvide beholdninger	108.845	2.086.297
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.765.937</u>	<u>5.000.548</u>
Aktiver i alt	<u>5.100.112</u>	<u>6.469.201</u>

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
12 Virksomhedskapital	200.000	200.000
12 Overført resultat	4.394.637	4.614.871
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
Egenkapital i alt	<u>4.694.437</u>	<u>4.913.271</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	210.578	224.185
Hensatte forpligtelser i alt	<u>210.578</u>	<u>224.185</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	89.653	93.355
Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.653	93.355
Kortfristet del af langfristet gæld	4.000	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	26.500
Selskabsskat	0	1.129.875
Anden gæld	74.944	78.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	105.444	1.238.390
Gældsforpligtelser i alt	<u>195.097</u>	<u>1.331.745</u>
Passiver i alt	<u>5.100.112</u>	<u>6.469.201</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	103.080	102.605
Andre indtægter	186	0
	<u>103.266</u>	<u>102.605</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	<u>180.056</u>	<u>221.494</u>
	180.056	221.494

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

4. Værdiregulering af investeringsejendomme, netto

Ejendommen Gl. Kongevej 127 st.	0	50.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>125</u>
	0	50.125

5. Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber

Difko XXXV	<u>4.020</u>	<u>477.660</u>
	4.020	477.660

6. Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	5.026	0
Renter, obligationer	63.721	0
Udbytte porteføljeaktier	38.520	0
Kursregulering af værdipapirer	<u>24.721</u>	<u>51.778</u>
	131.988	51.778

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
7. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	49.300	10.648
	49.300	10.648
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.129.875
Årets regulering af udskudt skat	-13.607	-1.050.437
Regulering af tidligere års skat	0	-173.812
	-13.607	-94.374
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2014	392.491	842.661
Tilgang i årets løb	0	392.491
Afgang i årets løb	0	-842.661
Kostpris 31. december 2014	392.491	392.491
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-48.498	-413.149
Årets afskrivninger	-48.498	-48.498
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	413.149
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-96.996	-48.498
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	295.495	343.993

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	445.515	445.515
Kostpris 31. december 2014	445.515	445.515
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	504.485	454.485
Årets regulering til dagsværdi	0	50.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	504.485	504.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	950.000	950.000

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	900.000	950.000	-50.000
5	1.050.000	950.000	100.000

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
11. Kapitalandele i partsselskaber				
Kostpris 1. januar 2014	234.400	234.400		
Kostpris 31. december 2014	234.400	234.400		
Opskrivninger 1. januar 2014	6.714.860	6.237.200		
Årets værdiregulering	4.020	477.660		
Opskrivninger 31. december 2014	6.718.880	6.714.860		
Nedskrivninger 1. januar 2014	-6.774.600	-2.664.600		
Årets udlodning	-90.000	-4.110.000		
Nedskrivninger 31. december 2014	-6.864.600	-6.774.600		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	88.680	174.660		
12. Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået	I alt
	kapital	resultat	udbytte for	kr.
	kr.	kr.	regnskabsåret	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	4.614.871	98.400	4.913.271
Årets overførte overskud eller tab	0	-220.234	0	-220.234
Udloddet udbytte	0	0	-98.400	-98.400
Udbytte for regnskabsåret	0	0	99.800	99.800
Egenkapital 31. december 2014	200.000	4.394.637	99.800	4.694.437

Noter

			31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.000	73.653	93.653	97.356
	4.000	73.653	93.653	97.356
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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