

STAMARKIV

Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS

CVR-nr. 30 80 69 05

Årsrapport for
2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendommen Lindgreens Allé 7 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 6. marts 2014

Direktion

Michael Kløppenborg Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Lindgreens Allé 7 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 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 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 - 31. december 2013 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 6. marts 2014

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Skou
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS Strandlodsvej 6B 2300 København S
	CVR-nr.: 30 80 69 05
	Stiftet: 23. august 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Kloppenborg Jessen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	M.J. Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i investeringsejendomme ved at opføre, erhverve, eje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 203 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46 t.kr. mod -301 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Lindgreens Allé 7 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder periodens lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Bygninger	100 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 18.572 kr. og påvirker positivt årets skat med 18.572 kr.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttoresultat	202.848	59
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.777	-42
Resultat før finansielle poster	158.071	17
2 Finansielle omkostninger	-190.944	-331
Resultat før skat	-32.873	-314
3 Skat af årets resultat	78.559	13
Årets resultat	45.686	-301
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	45.686	0
Disponeret fra overført resultat	0	-301
Disponeret i alt	45.686	-301

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	5.534.350	5.508
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.534.350	5.508
	Anlægsaktiver i alt	5.534.350	5.508
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	322.715	301
	Tilgodehavende selskabsskat	56.850	13
	Andre tilgodehavender	0	167
	Tilgodehavender i alt	379.565	481
	Likvide beholdninger	56.652	107
	Omsætningsaktiver i alt	436.217	588
	Aktiver i alt	5.970.567	6.096

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	126.000	126
5	Overført resultat	-165.813	-211
	Egenkapital i alt	-39.813	-85
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.022.728	2.106
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.022.728	2.106
	Kortfristet del af prioritetsgæld	101.846	105
	Gæld til pengeinstitutter	0	1
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.524.263	3.621
	Anden gæld	361.543	348
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.987.652	4.075
	Gældsforpligtelser i alt	6.010.380	6.181
	Passiver i alt	5.970.567	6.096
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	44.777	42
	<u>44.777</u>	<u>42</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	122.086	24
Andre rentekomkostninger	68.858	307
	<u>190.944</u>	<u>331</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-56.850	-13
Årets regulering af udskudt skat	48.616	0
Primoregulering af udskudt skat	-51.753	0
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	-18.572	0
	<u>-78.559</u>	<u>-13</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2013		5.757.947
Tilgang		<u>71.180</u>
Kostpris 31. december 2013		5.829.127
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013		250.000
Årets afskrivninger		<u>44.777</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013		294.777
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>5.534.350</u>

Noter**5. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2013	126.000	-211.499	-85.499
Årets overførte overskud eller underskud	0	45.686	45.686
Egenkapital 31. december 2013	126.000	-165.813	-39.813

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	101.846	1.605.289	2.124.574	2.211
	101.846	1.605.289	2.124.574	2.211

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Der er på ejendommen, matr. nr. 3931, Sundbyøster, tinglyst kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 helt/delvist.

Ejendommen Lindgreens Allé 7 står til sikkerhed for prioritetsgælden på nom. 2,1 mio. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M.J. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

M.J. Holding ApS, København S