

**A/S matr. nr. 2270 udenbys klædebo  
kvarter**

**CVR-nr. 20065915**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2014

**Dirigent**

---

Navn: Christina Dylov

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A/S matr. nr. 2270 udenbys klædebo kvarter  
Rebslagervej 16, 2.  
2400 København NV

CVR-nr.: 20065915  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Anders Rynkebjerg, formand  
Christina Dylov  
Julie S. Sangill Dylov Dukeman

### **Direktion**

Christina Dylov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for A/S matr. nr. 2270 udenbys klædebo kvarter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.06.2014

### Direktion

Christina Dylov

### Bestyrelse

Anders Rynkebjerg  
formand

Christina Dylov

Julie S. Sangill Dylov Dukeman

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A/S matr. nr. 2270 udenbys klædebo kvarter

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S matr. nr. 2270 udenbys klædebo kvarter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24.06.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i år realiseret et overskud på 446 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2014 forventes yderligere et positivt resultat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er af konkurrencemæssige hensyn sammendraget i posten ”Bruttofortjeneste”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes for den periode, indtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af evt. rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg og driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (erhverv)	50-100 år
Bygninger (beboelse)	Ingen afskrivning
Særlige installationer	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>623.187</b>	<b>(2.114)</b>
Personaleomkostninger	1	(134.852)	(566)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(26.558)</u>	<u>(32)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>461.777</b>	<b>(2.712)</b>
Andre finansielle indtægter		402.071	436
Andre finansielle omkostninger		<u>(711.397)</u>	<u>(696)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>152.451</b>	<b>(2.972)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>293.217</u>	<u>709</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>445.668</u></b>	<b><u>(2.263)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>445.668</u>	<u>(2.263)</u>
		<b><u>445.668</u></b>	<b><u>(2.263)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		23.100.000	27.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>78.595</u>	<u>105</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>23.178.595</b></u>	<u><b>27.156</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>23.178.595</b></u>	<u><b>27.156</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.464.388	10.027
Andre tilgodehavender		<u>84.301</u>	<u>10</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.548.689</b></u>	<u><b>10.037</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.736.524</b></u>	<u><b>222</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>12.285.213</b></u>	<u><b>10.259</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>35.463.808</b></u></u>	<u><u><b>37.415</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500
Reserve for opskrivninger		14.214.132	14.214
Overført overskud eller underskud		(1.377.940)	(1.824)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.336.192</u></b>	<b><u>12.890</u></b>
Udskudt skat		2.446.940	2.740
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.446.940</u></b>	<b><u>2.740</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.674.857	18.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.674.857</u></b>	<b><u>18.805</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		119.000	104
Anden gæld		886.819	2.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.005.819</u></b>	<b><u>2.980</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.680.676</u></b>	<b><u>21.785</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.463.808</u></b>	<b><u>37.415</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	14.214.132	(1.823.608)	12.890.524
Årets resultat	0	0	445.668	445.668
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>14.214.132</b>	<b>(1.377.940)</b>	<b>13.336.192</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og løn	134.716	557
Andre omkostninger til social sikring	136	4
Andre personaleomkostninger	0	5
	<b>134.852</b>	<b>566</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.558	32
	<b>26.558</b>	<b>32</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	38.113	(709)
Effekt af ændrede skattesatser	(331.330)	0
	<b>(293.217)</b>	<b>(709)</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.161.775	627.280
Afgange	(3.950.790)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.210.985</b>	<b>627.280</b>
Opskrivninger primo	14.214.132	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.214.132</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(325.117)	(522.127)
Årets afskrivninger	0	(26.558)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(325.117)</b>	<b>(548.685)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.100.000</b>	<b>78.595</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktie	1	50.000,00	50.000
Ordinære aktier	3	25.000,00	75.000
Ordinære aktier	12	10.000,00	120.000
Ordinære aktier	11	5.000,00	55.000
Ordinære aktier	17	1.000,00	17.000
Ordinære aktier	6	500,00	3.000
Fondaktier ved udvidelse af kapital	0	0,00	180.000
	<u>50</u>		<u>500.000</u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B&P D Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 18.794 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 23.100 t.kr.

Selskabet har via pengeinstitutter stillet garantier for i alt 400 t.kr.