

Kirkegade 4-6, Borbjergade 66-70 ApS

Øster Allé 31

2100 København Ø

CVR-nr. 30568915

Årsrapport for 2013

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. marts 2014

Kjeld Thomsen
Dirigent

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2014

Direktion

Kjeld Thomsen

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 4. marts 2014

Egon Pedersen Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egon Pedersen

Statsautoriseret revisor

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS Øster Allé 31 2100 København Ø
CVR-nr.	30568915
Stiftelsesdato	24. april 2007
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Direktion	Kjeld Thomsen
Moderselskab	KTI A/S Vedbæk Strandvej 460 2950 Vedbæk
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste/tab, hvor de er fratrukket andre eksterne omkostninger med de beløb vedrørende regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen. Bygninger bliver afskrevet over en periode på 50 år og særlige installationer bliver

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Anvendt regnskabspraksis

afskrevet over en periode på 25 år.

Restværdien er fastlagt til kr. 0 og der afskrives ikke på værdi af grunde.

I forbindelse med planlagt fusion har SKAT vurderet selskabets ejendomme til handelsværdi pr. 1. januar 2013.

Som følge heraf har selskabet i 2013 indregnet værdien af samtlige ejendomme til den af SKAT vurderede handelsværdi pr. 1. januar 2013.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I det omfang den af SKAT vurderede handelsværdi pr. 1. januar 2013 afviger herfra er selskabet ejendomme indregnet til den af SKAT vurderede handelsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapital. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		4.670.052	4.457.889
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.715.613	-1.261.502
Resultat af primær drift		-28.045.561	3.196.387
Finansielle indtægter	1	26.000	127
Finansielle omkostninger	2	-316.983	-564.042
Resultat før skat		-28.336.544	2.632.472
Skat af årets resultat	3	2.878.950	-655.619
Årets resultat		-25.457.594	1.976.853
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-25.457.594	1.976.853
		-25.457.594	1.976.853

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	4	<u>32.500.000</u>	<u>65.215.613</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.500.000</u>	<u>65.215.613</u>
Anlægsaktiver		<u>32.500.000</u>	<u>65.215.613</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		754.640	1.386.434
Periodeafgrænsningsposter		6.936	6.693
Udsudte skatteaktiver	5	<u>78.447</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>840.023</u>	<u>1.393.127</u>
Likvide beholdninger		<u>876.780</u>	<u>305.682</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.716.803</u>	<u>1.698.809</u>
Aktiver		<u>34.216.803</u>	<u>66.914.422</u>

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	1.428.379	26.885.973
Egenkapital		1.553.379	27.010.973
Hensættelser til udskudt skat	5	0	3.769.371
Hensatte forpligtelser		0	3.769.371
Gæld til realkreditinstitutter		21.598.253	21.977.380
Deposita		2.032.023	1.935.373
Langfristede gældsforpligtelser		23.630.276	23.912.753
Modtagne forudbetalinger fra kunder		323.394	107.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.291.745	10.860.382
Selskabsskat		968.868	847.597
Anden gæld		449.141	406.129
Kortfristede gældsforpligtelser		9.033.148	12.221.325
Gældsforpligtelser		32.663.424	36.134.078
Passiver		34.216.803	66.914.422
Virksomhedens formål	8		
Nærtstående parter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Kirkegade 4-6, Borbergade 66-70 ApS

Noter

	2013	2012
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	26.000	127
	26.000	127
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	83.766	142.000
Andre finansielle omkostninger	233.217	422.042
	316.983	564.042
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	968.868	847.597
Årets regulering af udskudt skat	-3.847.818	-191.978
	-2.878.950	655.619
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	70.992.519	70.979.391
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	13.128
Kostpris ultimo	70.992.519	70.992.519
Af- og nedskrivninger primo	-5.776.906	-4.515.404
Årets afskrivninger	-1.261.502	-1.261.502
Årets nedskrivninger	-31.454.111	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-38.492.519	-5.776.906
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500.000	65.215.613
Ejendomsvurdering for ejendommene i selskabet pr. 1. oktober 2012 udgør t.kr. 39.350 (1. oktober 2011 t.kr. 43.550).		
5. Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv primo	3.769.371	3.961.349
Udskudt skat af årets resultat	-3.395.493	-191.978
Regulering udskudt skat primo	-452.325	0
Saldo ultimo	-78.447	3.769.371
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Kirkegade 4-6, Borbjergade 66-70 ApS

Noter

	2013	2012
7. Overført resultat		
Saldo primo	26.885.973	24.909.120
Årets tilgang	-25.457.594	1.976.853
Saldo ultimo	1.428.379	26.885.973

8. Virksomhedens formål

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

9. Nærtstående parter

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

KTI A/S
Vedbæk Strandvej 460
2950 Vedbæk

10. Eventualforpligtelser

Udover hvad der fremgår af regnskab og øvrige noter, har selskabet ikke haft transaktioner med nærtstående, bortset fra lejeindtægter fra tilknyttet virksomhed.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KTI A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark udstedt realkreditpantebreve EUR 2.686.500 og DKK 5.000.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.