

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 – 2 ApS

CVR nr. 25 45 71 37

c/o Skindhuset A/S
Skindergade 6
1159 København K

Årsrapport
2013

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Telefon +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

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

Nina Katrine Amdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14-15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17-20

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS
c/o Skindhuset
Skindergade 6
1159 København K
Telefon: 33 13 88 31

CVR. Nr. 25 45 71 37
Stiftet: 8. august 2013 ved spaltning
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Christian Amdrup

Revision



Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

General- forsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 30/05 2014, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og administrere ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der foreligger ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014

Direktion

Christian Amdrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 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 skyldtes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision 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, at årsregnskabet er uden væsentlige 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 er 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 30. maj 2014



Jan Hallerup
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt fra regnskabsklasse C at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Der forekommer ingen ændring i anvendt regnskabspraksis, som følge af at dette er første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

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 passiver måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris

med fradrag af eventuelle afdrag samt med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter udbetalte gager og lønninger herunder sociale omkostninger, pensioner og feriepengeforpligtelser.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger såsom afgifter, vedligeholdelse, forsikringer og renholdelse vedrørende ejendommen samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

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. Skat af årets resultat indeholder tillæg og fradrag under acontoskatteordningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet efter fuld fordeling.

Sambeskatningsindkomsten opgøres som summen af enkeltresultaterne efter fradrag af fremførselsberettigede underskud.

Positiv sambeskatningsindkomst, fordeles forholdsmæssigt mellem de overskudsgivende selskaber.

Negativ sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem de underskudgivende selskaber og negativ indkomst fremføres hos det pågældende selskab til modregning for efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved beregning af en kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af anerkendte og dokumenterede værdiansættelsesmetoder. Værdiansættelsen er beregnet på et grundlag svarende til markedsrenten. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Driftsmateriel	5 år
----------------------	------

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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 25 %.

Foreslået udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret afsættes som gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydninger i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2013
1 Nettoomsætning	1.966.173
Bruttoresultat	1.966.173
Personaleomkostninger	0
Eksterne omkostninger	-27.199
Driftsresultat	1.938.974
2 Finansielle indtægter	92.114
3 Finansielle omkostninger	-195.683
Resultat før skat	1.835.405
4 Skat af årets resultat	-459.491
Årets resultat	1.375.914
Forslag til resultatdisponering	
Årets resultat	1.375.914
Overført fra overført resultat	0
Til disposition	1.375.914
Reserve for opskrivning	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000
Overført resultat	375.914
Disponeret i alt	1.375.914

Balance

31. december

Aktiver	2013
Note	
Ejendom	<u>21.600.000</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>21.600.000</u>
Anlægsaktiver	<u>21.600.000</u>
Tilgodehavender	52.987
Tilgodehavende selskabsskat	6.349
Andre tilgodehavender	<u>5.155</u>
Tilgodehavender	<u>64.491</u>
Likvide beholdninger	<u>1.000.786</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.065.277</u>
Aktiver	<u><u>22.665.277</u></u>

Balance

31. december

Passiver	2013
Note	
Selskabskapital	500.000
Overført resultat	<u>12.958.486</u>
6 Egenkapital	<u>13.458.486</u>
7 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.626.766</u>
Hensatte forpligtelser	<u>2.626.766</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.078.563
Deposita	<u>527.607</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.606.170</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	122.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.147.096
Skyldig selskabsskat	0
Forudbetalinger	461.049
Anden gæld	243.310
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.973.855</u>
Gældsforpligtelser	<u>6.580.025</u>
Passiver	<u><u>22.665.277</u></u>
9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser	
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11 Nærtstående parter	

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

	2013
Resultat før skat	1.835.405
Reguleringer:	
Årets regnskabsmæssige kursreguleringer	-91.548
Ændring i tilgodehavender	40.662
Ændring i forudbetalinger og deposita	-3.261
Ændring i anden gæld	-135.682
Betalt/modtaget selskabsskat	-465.840
	<hr/>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.179.736
Investering i anlægsaktiver:	
Køb af materielle anlægsaktiver	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0
	<hr/>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0
Egen finansiering	
Betalt udbytte	0
Ændring i mellemværende med nærtstående parter	-82.373
Fremmed finansiering:	
Optagelse af lån	0
Afdrag gæld til realkreditinstitutter	-96.577
	<hr/>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-178.950
Årets ændring i likvider	1.000.786
Likvider 1. januar	0
	<hr/>
Likvider 31. december	1.000.786

Noter

2013

1 Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeles geografisk således:

Indland

1.966.173

1.966.173

Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit

1

De samlede personaleomkostninger udgør:

Lønninger og gager

0

Pensioner

0

0

2 Finanseille indtægter

Renteindtægter i øvrigt

92.114

92.114

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

195.683

195.683

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat

459.491

Regulering tidligere års skat

0

Regulering af udskudt skat

0

459.491

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	21.600.000
Tilgang	0
Afgang	
Kostpris 31. december	<u>21.600.000</u>
Opskrivning 1. januar	0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.600.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>21.600.000</u>

6 Egenkapital

	<u>Spaltnings balance</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31. december</u>
Selskabskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	<u>12.582.572</u>	<u>375.914</u>	<u>12.958.486</u>
	<u>13.082.572</u>	<u>375.914</u>	<u>13.458.486</u>

Noter

2013

Selskabskapital

Selskabskapital er fordelt således:
500 stk. á nominelt 1000 kr.

500.000

500.000

Overført overskud

Saldo 1. januar
Overført fra resultatopgørelsen

0

375.914

375.914

7 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver
Skattemæssige underskud til fremførsel

2.626.766

0

2.626.766

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31. december 2013</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.200.963	122.400	2.376.000
	<u>3.200.963</u>	<u>122.400</u>	<u>2.376.000</u>

Noter

9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pant eller stillet sikkerhed.

11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

N.F. Larsen Holding A/S er hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter

Gæld til tilknyttede virksomheder. Gælden er forrentet på markedsmæssige vilkår.