

**Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS**

CVR-nr. 25 45 71 37

Skindergade 6  
1159 København K

**Årsrapport for 2014**

**(2. regnskabsår)**

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

Tlf +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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/05 2015

---

Peter Amdrup  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2015

### Direktion

Christian Amdrup  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. maj 2015

Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer

Jan Hallerup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS  
Skindergade 6  
1159 København K

CVR-nr.: 25 45 71 37  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 8. august 2013  
Hjemsted: København

**Direktion** Christian Amdrup, direktør

**Revision** Hallerup & Co  
Statsautoriserede revisorer  
Overgaden Oven Vandet 48E  
1415 København K

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og administrere ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 1.504.055, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 549.177.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 2 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

### **Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl**

#### ***Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl:***

Selskabet har tidligere regnskabsår valgt af følge reglerne for klasse C ved at medtage Pengestrømsopgørelse i årsregnskabet. Dette er fremadrettet ændret, således at pengestrømsopgørelsen ikke indgår i årsregnskabet. Ændringen har ingen indflydelse på sammenligningstillene i årsregnskabet.

#### ***Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år:***

Selskabets ejendom har tidligere været behandlet som en investeringsejendom. Idet selskabet indgår i koncernforhold skal ejendommen behandles efter ÅRL §43.

#### ***Ændring i anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver:***

Tidligere anført: Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdi fastlægges ved beregning af en kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af anderkendte og dokumenterede værdiansættelsesmetoder. Værdiansættelsen er beregnet på et grundlag svarende til markedsrenten. Der afskrives ikke på investeringsejendomme. Ændret til: Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Øvrige bygninger 100 år.

#### ***Forholdene har ingen indvirkning på resultatopgørelsen:***

Sammenligningstal er tilrettet ændringen i regnskabspraksis hvorfor forholdet ingen indvirkning har på resultatopgørelsen.

Ud over ovenstående forhold, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 forpligtelser 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 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Øvrige bygninger	100 år
------------------	--------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.021.082</b>	<b>1.966.173</b>
Andre eksterne omkostninger		-192.694	-27.199
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.828.388</b>	<b>1.938.974</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-163.364	-163.364
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.665.024</b>	<b>1.775.610</b>
Finansielle indtægter		167.581	92.114
Finansielle omkostninger		-274.167	-195.683
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.558.438</b>	<b>1.672.041</b>
Skat af årets resultat	1	-54.383	-459.491
<b>Årets resultat</b>		<b>1.504.055</b>	<b>1.212.550</b>
Foreslået udbytte		14.250.000	1.000.000
Overført overskud		-12.745.945	212.550
		<b>1.504.055</b>	<b>1.212.550</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.273.272	21.436.636
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>21.273.272</b>	<b>21.436.636</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.273.272</b>	<b>21.436.636</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.995	52.987
Andre tilgodehavender		0	3.238
Selskabsskat		0	6.349
Periodeafgrænsningsposter		1.858	1.917
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.853</b>	<b>64.491</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.076.132</b>	<b>1.000.786</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.142.985</b>	<b>1.065.277</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.416.257</b>	<b>22.501.913</b>

**Balance 31. december**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		49.177	12.795.122
<b>Egenkapital</b>	3	<b>549.177</b>	<b>13.295.122</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	2.236.180	2.626.766
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.236.180</b>	<b>2.626.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.882.114	3.078.562
Deposita		645.410	527.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.527.524</b>	<b>3.606.170</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	108.000	122.400
Banker		8	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		473.875	461.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.737.771	1.147.096
Anden gæld		533.722	243.310
Foreslået udbytte for regnskabsåret		14.250.000	1.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.103.376</b>	<b>2.973.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.630.900</b>	<b>6.580.025</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.416.257</b>	<b>22.501.913</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter til årsrapporten

### 1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	444.969	459.491
Årets udskudte skat	-390.586	0
	<b>54.383</b>	<b>459.491</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014	21.600.000
Kostpris 31. december 2014	21.600.000
Opskrivninger 1. januar 2014	0
Opskrivninger 31. december 2014	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	163.364
Årets afskrivninger	163.364
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	326.728
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>21.273.272</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	12.795.122	13.295.122
Årets resultat	0	1.504.055	1.504.055
Foreslået udbytte	0	-14.250.000	-14.250.000
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>500.000</b>	<b>49.177</b>	<b>549.177</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2014 kr.	2013 kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2014	2.236.180	2.626.766
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2014</b>	<b>2.236.180</b>	<b>2.626.766</b>
Materielle anlægsaktiver	2.236.180	2.626.766
	<b>2.236.180</b>	<b>2.626.766</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.200.962	2.990.114	108.000	2.332.754
Deposita	527.608	645.410	0	0
	<b>3.728.570</b>	<b>3.635.524</b>	<b>108.000</b>	<b>2.332.754</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet N. F. Larsen Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### **Transaktioner**

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

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

N.F. Larsen Holding A/S, Skindergade 6, 1159 København K