

# **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

Øster Allé 31

2100 København Ø

CVR-nr. 30498747

## **Årsrapport for 2013**

7. regnskabsår

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

---

Kjeld Thomsen  
Dirigent

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

### Indholdsfortegnelse

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

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendommen Esbjergvej 24 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

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

#### **Til kapitalejerne i Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Esbjergvej 24 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

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendommen Esbjergvej 24 ApS Øster Allé 31 2100 København Ø
CVR-nr.	30498747
Stiftelsesdato	27. april 2007
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Kjeld Thomsen
<b>Moderselskab</b>	ISC Holding A/S Øster Allé 31 2100 København Ø
<b>Revisor</b>	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendommen Esbjergvej 24 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 erhvervsjendomme 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.

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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 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.

## **Ejendommen Esbjergvej 24 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 renteomkostning 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 gældsmetode 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%.

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>691.798</b>	<b>697.381</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-554.281	-136.400
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>137.517</b>	<b>560.981</b>
Finansielle indtægter	1	3.492	265
Finansielle omkostninger	2	-48.494	-49.452
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.515</b>	<b>511.794</b>
Skat af årets resultat	3	-155.499	-155.849
<b>Årets resultat</b>		<b>-62.984</b>	<b>355.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-62.984	355.945
		<b>-62.984</b>	<b>355.945</b>

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	4	<u>5.800.000</u>	<u>6.354.281</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.800.000</b></u>	<u><b>6.354.281</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>347.756</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>347.756</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.147.756</b></u>	<u><b>6.354.281</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>11.552</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>11.552</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>830.948</b></u>	<u><b>590.537</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>830.948</b></u>	<u><b>602.089</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>6.978.704</b></u>	<u><b>6.956.370</b></u>

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	6	393.395	456.378
<b>Egenkapital</b>		<b>1.393.395</b>	<b>1.456.378</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	2.888
<b>Hensatte forpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>2.888</b>
Deposita		408.559	396.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>408.559</b>	<b>396.660</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.897.940	4.849.446
Selskabsskat		158.387	155.734
Anden gæld		120.423	95.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.176.750</b>	<b>5.100.444</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.585.309</b>	<b>5.497.104</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.978.704</b>	<b>6.956.370</b>
Virksomhedens formål	8		
Nærtstående parter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

### Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.490	0
Andre finansielle indtægter	2	265
	<u>3.492</u>	<u>265</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	48.494	49.452
	<u>48.494</u>	<u>49.452</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat	-2.888	115
Aktuel skat	158.387	155.734
	<u>155.499</u>	<u>155.849</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.072.300	7.072.300
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.072.300</u>	<u>7.072.300</u>
Af- og nedskrivninger primo	-718.019	-581.619
Årets afskrivninger	-136.400	-136.400
Årets nedskrivninger	-417.881	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.272.300</u>	<u>-718.019</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.800.000</u>	<u>6.354.281</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør t.kr. 6.000 (1. oktober 2011 t.kr. 7.000).		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	456.379	100.433
Årets tilgang	-62.984	355.945
<b>Saldo ultimo</b>	<u>393.395</u>	<u>456.378</u>

## Ejendommen Esbjergvej 24 ApS

### Noter

	2013	2012
<b>7. Hensatte forpligtelser</b>		
Udskudt skatteaktiv primo	2.888	2.773
Udskudt skat af årets resultat	-2.888	115
	<u>0</u>	<u>2.888</u>

### 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 stemmerene eller minimum 5 % af selskabskapitalen

ISC Holding A/S  
Øster Allé 31  
2100 København Ø

### 10. Eventualforpligtelser

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

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

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.