



K/S Assberg 3:23

CVR-nr. 29 92 23 57

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15/06 2014

Jens Juul-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter til årsrapporten	10
Egenkapitalopgørelse	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Assberg 3:23.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2014

Bestyrelse

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS,
Kommanditist
formand

Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS,
Komplementar
næstformand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Assberg 3:23

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Assberg 3:23 for regnskabsåret 1. januar - 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vi har ikke kunnet gennemføre revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder, jf. nedenfor

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen, idet vi ikke har modtaget revisionsbevis for indregnet værdi af investeringsejendommen til 18 mio. kr.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

København, den 15. juni 2014

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Frederik Bille
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Assberg 3:23
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 92 23 57
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS, Kommanditist,
formand
Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS, Komplementar,
næstformand

Revision

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Assberg 3:23 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

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 som består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omfatter ejendommens driftsudgifter, samt omkostninger til bogføring, revision og advokat..

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Nettoomsætning		1.379.006	1.164.238
Andre eksterne omkostninger		<u>-657.515</u>	<u>-365.977</u>
Bruttoresultat		721.491	798.261
Resultat før finansielle poster		721.491	798.261
Finansielle indtægter	1	-55.593	86
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.441.152</u>	<u>-1.076.385</u>
Resultat før skat		-775.254	-278.038
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-775.254</u>	<u>-278.038</u>
Overført overskud		<u>-775.254</u>	<u>-278.038</u>
		<u>-775.254</u>	<u>-278.038</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>18.284.132</u>	<u>16.010.214</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>18.284.132</u>	<u>16.010.214</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.284.132</u>	<u>16.010.214</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.203	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		179.978	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>163.243</u>
Tilgodehavender		<u>201.181</u>	<u>163.243</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>201.181</u>	<u>163.243</u>
Aktiver i alt		<u>18.485.313</u>	<u>16.173.457</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1	1
Overført resultat		-1.103.744	-328.490
Egenkapital	4	-1.103.743	-328.489
Andre kreditinstitutter		15.890.439	15.834.846
Langfristede gældsforpligtelser		15.890.439	15.834.846
Banker		3.432.447	510.479
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		109.621	119.621
Anden gæld		156.549	37.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.698.617	667.100
Gældsforpligtelser i alt		19.589.056	16.501.946
Passiver i alt		18.485.313	16.173.457
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	86
Valutakursreguleringer	-55.593	<u>0</u>
	<u>-55.593</u>	<u>86</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.441.152</u>	<u>1.076.385</u>
	<u>1.441.152</u>	<u>1.076.385</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013		16.010.214
Tilgang i årets løb		<u>2.273.918</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>18.284.132</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>18.284.132</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	1	-328.490	-328.489
Årets resultat	0	-775.254	-775.254
Egenkapital 31. december 2013	1	-1.103.744	-1.103.743

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S er afgivet selvskyldnerkaution. Egenkapitalen er pr. 31/12 2013 kr. -1.265.362.

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og administrere fast ejendom samt anden virksomhed forbunden hermed.