



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTEN KØBKES GADE 12 A/S

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2015

Lone Bach

CVR-NR. 26 98 86 67

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christen Købkes Gade 12 A/S Svanevej 19 8240 Risskov CVR-nr.: 26 98 86 67 Stiftet: 29. juni 2004 Hjemsted: Risskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Christian Bærentsen, formand Peter Bøgild Dorthe Kjærgaard Preben Munch Kjærgaard
Direktion	Peter Bøgild
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Christen Købkes Gade 12 A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 19. marts 2015

Direktion

Peter Bøgild

Bestyrelse

Lars Christian Bærentsen
Formand

Peter Bøgild

Dorthe Kjærgaard

Preben Munch Kjærgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Christen Købkes Gade 12 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Christen Købkes Gade 12 A/S 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

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale i noten "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse og udlejning af ejendommen, Christen Købkes Gade 12, Aarhus.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendom, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på tkr. 314 og selskabets balance pr statusdagen udviser en egenkapital på tkr. 3.158.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christen Købkes Gade 12 A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af udvalgte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt fradrag for omkostninger afholdt i forbindelse med erhvervelsen af disse indtægter. Herudover indgår andre driftsindtægter, der er af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, samt skatter, afgifter og andre omkostninger der ikke betales af lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Administrationsselskabet forestår alle posteringer i forhold til skattemæssige transaktioner med skattevæsenet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til skønnet dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid, da en eventuel værdiforringelse afspejles i ejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, ud fra vurderede nettoafkast, således:

	Afkastkrav
Christen Købkes Gade 12.....	3,48%

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse og varierer fra år til år afhængigt af markedsforholdene.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter skyldige deposita. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af tidligere års erfaring ved afregning af skyldige deposita med lejerne.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		304.503	299.828
Værdiregulering investeringsejendomme.....		-701.000	0
DRIFTSRESULTAT		-396.497	299.828
Andre finansielle indtægter.....	1	24.552	9.463
Andre finansielle omkostninger.....	2	-80.684	-89.249
RESULTAT FØR SKAT		-452.629	220.042
Skat af årets resultat.....	3	138.208	-37.984
ÅRETS RESULTAT		-314.421	182.058
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-314.421	182.058
I ALT		-314.421	182.058

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		9.155.000	9.856.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.155.000	9.856.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.155.000	9.856.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		637.792	574.456
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.007	0
Forudbetalt leje.....		0	5.235
Tilgodehavender.....		639.799	579.691
Likvider.....		208.032	92.027
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		847.831	671.718
AKTIVER.....		10.002.831	10.527.718
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.657.617	2.972.038
EGENKAPITAL.....	5	3.157.617	3.472.038
Hensættelse til udskudt skat.....		641.733	835.058
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		641.733	835.058
Kreditinstitutter.....		5.973.232	5.985.281
Modtagne forudbetalinger.....		31.420	34.747
Depositum.....		94.260	104.241
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.098.912	6.124.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.654
Selskabsskat.....		55.101	49.150
Anden gæld.....		24.468	21.549
Kortfristede gældsforpligtelser.....		104.569	96.353
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.203.481	6.220.622
PASSIVER.....		10.002.831	10.527.718
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	24.552	9.463	
	24.552	9.463	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	80.684	89.249	
	80.684	89.249	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.101	49.150	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	17	32	
Regulering af udskudt skat.....	-193.326	-11.198	
	-138.208	37.984	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		6.582.850	
Kostpris 31. december 2014.....		6.582.850	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		0	
Opskrivninger 31. december 2014.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		3.273.150	
Årets værdireguleringer.....		-701.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		2.572.150	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		9.155.000	

NOTER

				Note
Egenkapital				5
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	500.000	2.972.038	3.472.038	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-314.421	-314.421	
Egenkapital 31. december 2014.....	500.000	2.657.617	3.157.617	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500.000	
		500.000	500.000	
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	5.985.281	5.973.232	0	5.510.931
Modtagne forudbetalinger.....	34.474	31.420	0	31.420
Depositum.....	0	0	-94.260	0
	6.019.755	6.004.652	-94.260	5.542.351
Eventualposter mv.				7
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Nordea. Selvskyldnerkautionen er til sikkerhed for selskabets moderselskab, J.B.C. af 13. maj 2004 A/S, dennes andre datterselskaber samt holdingselskabet Firkløveret Invest A/S.				
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Firkløveret Invest A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.965 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.155 tkr.				
Ejerforhold				9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som enejer af aktiekapitalen:				
J.B.C. AF 13. MAJ 2004 A/S				
Teglbackvej 16				
8361 Hasselager				

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendom, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.