



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:
GERSONSVEJ 7
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS

Årsrapport for 2012 (3. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2013

Jan R. Christoffersen
dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 RevisorGruppen Danmark



Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS
Birkebo 3A
2950 Trørød

CVR-nr.: 32 78 53 87

Stiftet: 11. marts 2010

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Tegning af selskabet:

Direktion Jan R. Christoffersen

Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Gersonsvej 7
2900 Hellerup



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2013

I direktionen:

Jan R. Christoffersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets har indgået en dekortaftale med banken, men aftalen er endnu ikke gennemført, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 for yderligere oplysninger.

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.

Hellerup, den 7. maj 2013

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.172.927.

Egenkapitalen udgør kr. -16.034.637.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Dekorten er betinget af at der indbetales et aftalt beløb på en aftalt dato, hvilket er gennemført i 2013. Den fortsatte drift er betinget af at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægter.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



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 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.



Resultatopgørelse

| | Note | 2012 | 2011 |
|---|------|-------------------------|---------------------------|
| BRUTTORESULTAT | | 3.399.531 | 2.239.130 |
| Personaleomkostninger..... | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| INDTJENINGSBIDRAG..... | | 3.399.531 | 2.239.130 |
| Afskrivninger | 2 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 3.399.531 | 2.239.130 |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver..... | 2 | -2.169.052 | -13.987.354 |
| Finansielle indtægter..... | | 5.248 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | <u>0</u> | <u>-6.413.508</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.235.727 | -18.161.732 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>937.200</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>2.172.927</u></u> | <u><u>-18.161.732</u></u> |
| OVERSKUDSDISPONERING: | | | |
| Udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | <u>2.172.927</u> | <u>-18.161.732</u> |
| Disponeret i alt | | <u><u>2.172.927</u></u> | <u><u>-18.161.732</u></u> |



Balance

AKTIVER

| | Note | 31/12-12 | 31/12-11 |
|--------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>0</u> | <u>100.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>100.000.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>0</u> | <u>100.000.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Andre tilgodehavender | | 91.004.863 | 265.551 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>50.921</u> | <u>45.099</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>91.055.784</u> | <u>310.650</u> |
| Likvide beholdninger..... | | <u>10.005.248</u> | <u>0</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>101.061.032</u> | <u>310.650</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>101.061.032</u></u> | <u><u>100.310.650</u></u> |



Balance

PASSIVER

| | Note | 31/12-12 | 31/12-11 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL: | | | |
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud | | -16.114.637 | -18.287.564 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | 4 | <u>-16.034.637</u> | <u>-18.207.564</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | | | |
| Udskudt skat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER: | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Bankgæld..... | | 114.763.336 | 116.795.070 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.050.921 | 220.454 |
| Anden gæld | | 1.253.011 | 1.225.028 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>28.401</u> | <u>277.662</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>117.095.669</u> | <u>118.518.214</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u>117.095.669</u> | <u>118.518.214</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>101.061.032</u> | <u>100.310.650</u> |
| Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..... | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Personaleforhold | 7 | | |



Noter

1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Dekorten er betinget af at der indbetales et aftalt beløb på en aftalt dato, hvilket er gennemført i 2013. Den fortsatte drift er betinget af at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

2 Anlægsoversigt

| Materielle anlægsaktiver | Investerings- ejendom |
|---|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2012 | 113.987.354 |
| Tilgang | 2.169.052 |
| Afgang | <u>-116.156.406</u> |
| Kostpris 31. december 2012..... | <u>0</u> |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2012..... | -13.987.354 |
| Årets op- og nedskrivninger | -2.169.052 |
| Tilbageførsel af op- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>16.156.406</u> |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2012..... | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012..... | <u><u>0</u></u> |

3 Skat af årets resultat

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------------|-----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| Anvendt underskud i sambeskatning | -937.200 | 0 |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Skat af årets resultat i alt | <u><u>-937.200</u></u> | <u><u>0</u></u> |



Noter

| 4 Egenkapital | 01/01-12 | Udbetalt udbytte | Forslag til årets resultatford. | 31/12-12 |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|--|--------------------|
| Anpartskapital..... | 80.000 | - | - | 80.000 |
| Overført resultat..... | -18.287.564 | - | 2.172.927 | -16.114.637 |
| Henlagt udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| I alt | <u>-18.207.564</u> | <u>0</u> | <u>2.172.927</u> | <u>-16.034.637</u> |

| | 31/12-12 | 31/12-11 |
|---|-----------------|-----------------|
| Selskabskapitalen er fordelt således: | | |
| Kapitalandele, 80.000 stk. á nominelt kr. 1. | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |

Der har i de foregående 2 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskaber under moderselskabet

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Birkebo Invest ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Selskabet har solgt investeringsejendommen, men handlen er endnu ikke tinglyst.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der givet følgende sikkerhed:

Selskabet har afgivet en "negativ pledge" erklæring, hvormed menes en sikring mod pantsætning af selskabet og dets aktiver uden bankens godkendelse.

Selskabet har afgivet indtrædelseserklæring, hvormed menes en indsigelsesret fra bankens side ved tegning af entreprisetrakter.

Transport i garantier eller deponeringer vedrørende salg af ejendommen Store Kongensgade 21.

Transport i lejeindtægter vedrørende ejendommen Store Kongensgade 21.



Noter

7 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.