



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

# Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS

CVR-nr. 32 78 53 87

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

15 / 15 - 2014

Dirigent



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

RGD Revisorgruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

---



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. maj 2014

**Direktion**

  
Jan R. Christoffersen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabet 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.

København, den 12. maj 2014

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS  
Birkebo 3A, Trørød  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 32 78 53 87  
Stiftet: 11. marts 2010  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

**Direktion**

Jan R. Christoffersen

**Revision**

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab,  
Store Kongensgade 68, 1264 København K



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -183.268 kr. mod 3.400 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -173.124 kr. mod 2.173 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-183.268</b>	<b>3.400</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.169
<b>Driftsresultat</b>	<b>-183.268</b>	<b>1.231</b>
Andre finansielle indtægter	0	5
<b>Resultat før skat</b>	<b>-183.268</b>	<b>1.236</b>
Skat af årets resultat	10.144	937
<b>Årets resultat</b>	<b>-173.124</b>	<b>2.173</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.173
Disponeret fra overført resultat	-173.124	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-173.124</b>	<b>2.173</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	968.450	0
	Tilgodehavende selskabsskat	10.144	0
	Andre tilgodehavender	100.074.249	91.005
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>51</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>101.052.843</u>	<u>91.056</u>
	Likvide beholdninger	<u>68</u>	<u>10.005</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>101.052.911</b></u>	<u><b>101.061</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>101.052.911</b></u>	<u><b>101.061</b></u>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2013	2012
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80
4	Overført resultat	-16.287.761	-16.115
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-16.207.761</b>	<b>-16.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	115.556.459	114.763
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	1.186
	Anden gæld	1.669.206	1.119
	Periodeafgrænsningsposter	15.007	28
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>117.260.672</u>	<u>117.096</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>117.260.672</b>	<b>117.096</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>101.052.911</b>	<b>101.061</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har indgået en aftale med banken om dekort af bankgælden. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets dekortaftale med banken gennemføres.

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	0	113.987
Tilgang i årets løb	0	2.169
Afgang i årets løb	0	-116.156
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	0	-13.987
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.169
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	16.156
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	-16.114.637	-18.288
Årets overførte overskud eller underskud	-173.124	2.173
	<b>-16.287.761</b>	<b>-16.115</b>



### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 115.556 t.kr., har selskabet stillet følgende sikkerheder:

- Selskabet har afgivet en "negativ Pledge" erklæring, hvormed menes en sikring mod pantsætning af selskabet og dets aktiver uden bankens godkendelse.
- Transport i garantier eller deponeringer vedrørende salg af ejendommen Store Kongensgade 21.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en nationale sambeskatning med et administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse ændres.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i 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 sambeskatte 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

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Store Kongensgade 21 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.