



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 KCH APS

Årsrapport for 2012
(10. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 23. juli 2013

Kim Christian Hvidkjær
dirigent



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

 Revisorgruppen Danmark



Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet KCH APS
Hellerupgård 10
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27 11 51 28
Stiftet: 1. april 2003
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion Kim Christian Hvidkjær



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet KCH 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.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 23. juli 2013

I direktionen:

Kim Christian Hvidkjær



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet KCH APS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet KCH 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke være i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift. Selskabet har aflagt regnskab med henblik på fortsat drift. Selskabets indtægtsgrundlag muliggør ikke en servicering af selskabets gældsforpligtelser, hvorfor en kapitalfremskaffelse og omstrukturering af selskabets kreditforhold vil være nødvendig. Vi henviser til note 1 vedrørende usikkerheden omkring selskabets fortsatte drift.

Selskabets bogholderifunktion har i regnskabsåret ikke fungeret, hvilket har bevirket at der ikke løbende er sket kontering af bilag samt afstemning af aktiver og passiver. Vi må derfor tage forbehold for fuldstændigheden af regnskabet, indregningen og målingen af driften samt værdien af eventuelle aktiver og passiver.

Manglende konklusion

På grund af betydigheden 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.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på note 1 til årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for forventningerne til selskabets finansiering i næste regnskabsår.

Selskabet har tabt sin anpartskapital og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringsloven, hvorved ledelse kan ifalde ansvar.

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 23. juli 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Lund
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 af matr.nr. 178 Nørre Kvarter, København, beliggende Larsbjørnsstræde 8, st., 1. og kld., 1454 København K

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -2.715.063.

Egenkapitalen udgør kr. -10.429.607.

Årets resultat anses som utilfredsstillende, selskabet har tabt hele kapitalen. Selskabets fortsatte drift er betinget af opretholdelse af nuværende kreditfacilitete

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 KCH APS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Tilgodehavender

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

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 nettorealisationsværdi.

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%.



Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede virksomheder 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		-20.563	763.274
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-20.563	763.274
Finansielle indtægter		0	15
Finansielle omkostninger		<u>-2.694.500</u>	<u>-8.834</u>
RESULTAT FØR SKAT		-2.715.063	754.455
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-2.715.063</u></u>	<u><u>754.455</u></u>
RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-2.715.063</u>	<u>754.455</u>
Disponeret i alt		<u><u>-2.715.063</u></u>	<u><u>754.455</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Likvide beholdninger		<u>42.568</u>	<u>42.568</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>42.568</u>	<u>42.568</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>42.568</u></u>	<u><u>42.568</u></u>



Balance

PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud		<u>-10.554.607</u>	<u>-7.839.544</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>-10.429.607</u>	<u>-7.714.544</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til pengeinstitutter.....		10.304.770	7.609.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.000	100.000
Gæld tilknyttede virksomheder		<u>47.405</u>	<u>47.405</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.472.175</u>	<u>7.757.112</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>10.472.175</u>	<u>7.757.112</u>
PASSIVER I ALT		<u>42.568</u>	<u>42.568</u>



Noter

1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne. Selskabets ledelse har drøftet selskabets økonomiske stilling på generalforsamlingen.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Betalt udbytteskat, udenlandske aktier	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Egenkapital	01/01-12	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-12
Anpartskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	-7.839.544	-	-2.715.063	-10.554.607
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>-7.714.544</u>	<u>0</u>	<u>-2.715.063</u>	<u>-10.429.607</u>

	31/12-12	31/12-11
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Der har i de foregående 5 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.