



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET REVISIONSARTSFORENING	CVR	15 91 56 41
STORE KONGENSLEDE 66 POSTBOKS 9011 1027 KØBENHAVN K	TLP:	33 30 15 15
	FAX	33 13 14 71
	E-MAIL	CK@CK.DK
	WEB	WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet KCH APS

Årsrapport for 2013
(11. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2014


Kim Christian Hvidkjær
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet KCH APS
Hellerupgård 10
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27 11 51 28
Stiftet: 1. april 2003
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Direktion Kim Christian Hvidkjær

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juli 2014

I direktionen:

Kim Christian Hvidkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet KCH APS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet KCH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. juli 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

John Mikkelsen
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. -1.612.915.

Egenkapitalen udgør kr. -12.042.522.

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 2013 - 31. december 2013 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 administrationselskab 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 nominel 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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	2013	2012
BRUTTORESULTAT		-14.046	-20.563
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-14.046	-20.563
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.598.869</u>	<u>-2.694.500</u>
RESULTAT FØR SKAT		-1.612.915	-2.715.063
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.612.915</u></u>	<u><u>-2.715.063</u></u>
 RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-1.612.915</u>	<u>-2.715.063</u>
Disponeret i alt		<u><u>-1.612.915</u></u>	<u><u>-2.715.063</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
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	31/12-13	31/12-12
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud		<u>-12.167.522</u>	<u>-10.554.607</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>-12.042.522</u>	<u>-10.429.607</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til pengeinstitutter.....		11.911.685	10.304.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.000	120.000
Gæld tilknyttede virksomheder		<u>47.405</u>	<u>47.405</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.085.090</u>	<u>10.472.175</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>12.085.090</u>	<u>10.472.175</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
Skat af årets resultat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Egenkapital	01/01-13	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-13
Anpartskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	-10.554.607	-	-1.612.915	-12.167.522
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>-10.429.607</u>	<u>0</u>	<u>-1.612.915</u>	<u>-12.042.522</u>

	31/12-13	31/12-12
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.