

***Ejendomsselskabet Købmagergade 7 – 1 ApS***

CVR nr. 25 45 63 78

c/o Skindhuset A/S  
Skindergade 6  
1159 København K

***Årsrapport***  
2013

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Telefon +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapport er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30. maj 2014

Nina Katrine Amdrup  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6-7
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14-15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17-20

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1ApS  
c/o Skindhuset  
Skindergade 6  
1159 København K  
Telefon: 33 13 88 31

CVR. Nr. 25 45 63 78  
Stiftet: 8. august 2013 ved spaltning  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Nina Katrine Amdrup

**Bestyrelse**

Christian Amdrup (formand)  
Nina Katrine Amdrup  
Peter Amdrup

**Revision**

Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

**General-  
forsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
den 30/05 2014, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet er at erhverve og administrere ejendomme samt besidde kapitalandele i andre selskaber.

## **Usædvanlige forhold**

Der foreligger ingen usædvanlige forhold.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014

## Direktion

---

Nina Katrine Amdrup

## Bestyrelse

---

Christian Amdrup (formand)

---

Nina Katrine Amdrup

---

Peter Amdrup

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS**

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 – 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 skyldtes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision 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, at årsregnskabet er uden væsentlige 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 30. maj 2014



Jan Hallerup  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt fra regnskabsklasse C at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Der forekommer ingen ændring i anvendt regnskabspraksis, som følge af at dette er første regnskabsår.

### **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 passiver 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 med 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 årsrapporten aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter udbetalte gager og lønninger herunder sociale omkostninger, pensioner og feriepengeforpligtelser.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger såsom afgifter, vedligeholdelse, forsikringer og renholdelse vedrørende ejendommen samt administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

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

### 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. Skat af årets resultat indeholder tillæg og fradrag under acontoskatteordningen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskatningsindkomsten opgøres som summen af enkeltresultaterne efter fradrag af fremførselsberettigede underskud.

Positiv sambeskatningsindkomst, fordeles forholdsmæssigt mellem de overskudsgivende selskaber.

Negativ sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem de underskudsgivende selskaber og negativ indkomst fremføres hos det pågældende selskab til modregning for efterfølgende år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved beregning af en kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af anerkendte og dokumenterede værdiansættelsesmetoder. Værdiansættelsen er beregnet på et grundlag svarende til markedsrenten. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel .....	5 år
----------------------	------

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter indre værdis metode.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 ved 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 %.

## Foreslået udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret afsættes som gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydninger i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte selskabsskat.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2013
1 Nettoomsætning	764.623
<b>Bruttoresultat</b>	<b>764.623</b>
Personaleomkostninger	0
Eksterne omkostninger	-16.689
<b>Driftsresultat</b>	<b>747.934</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	1.467.585
2 Finansielle indtægter	35.822
3 Finansielle omkostninger	-250.413
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.000.928</b>
4 Skat af årets resultat	-132.857
<b>Årets resultat</b>	<b>1.868.071</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Årets resultat	1.868.071
Overført fra overført resultat	0
<b>Til disposition</b>	<b>1.868.071</b>
Reserve indre værdis metode	1.467.585
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	400.486
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.868.071</b>

## Balance

31. december

<b>Aktiver</b>	<b>2013</b>
Note	
Ejendom	<u>8.400.000</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>8.400.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>12.716.955</u>
<b>6 Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>12.716.955</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>21.116.955</u></b>
Tilgodehavender	20.606
Tilgodehavende selskabsskat	181.703
Andre tilgodehavender	<u>746</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>203.055</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>203.055</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u><u>21.320.010</u></u></b>

## Balance

31. december

<b>Passiver</b>	<b>2013</b>
<b>Note</b>	
Selskabskapital	500.000
Reserve indre værdis metode	1.467.585
Overført resultat	11.747.419
<b>7 Egenkapital</b>	<b>13.715.004</b>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>1.021.520</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.021.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.197.218
Deposita	205.181
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.402.399</b>
<b>9 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>47.600</b>
Gæld til tilknyttet virksomhed	133.400
Skyldig selskabsskat	0
Forudbetalinger	179.297
Anden gæld	4.820.790
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.181.087</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>6.583.486</b>
<b>Passiver</b>	<b>21.320.010</b>
<b>10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>	
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>12 Nærtstående parter</b>	

# Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

	2013
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.000.928</b>
<b>Reguleringer:</b>	
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	-1.467.585
Årets regnskabsmæssige kursreguleringer	-35.602
Ændring i tilgodehavender	-21.352
Ændring i forudbetalinger og deposita	-1.267
Ændring i anden gæld	-256.403
Betalt/modtaget selskabsskat	-181.160
	<hr/>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>37.559</b>
<b>Investering i anlægsaktiver:</b>	
Køb af materielle anlægsaktiver	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0
	<hr/>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>
<b>Egen finansiering</b>	
Betalt udbytte	0
Ændring i mellemværende med nærtstående parter	0
<b>Fremmed finansiering:</b>	
Optagelse af lån	0
Afdrag gæld til realkreditinstitutter	-37.559
	<hr/>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-37.559</b>
<b>Årets ændring i likvider</b>	<b>0</b>
Likvider 1. januar	0
	<hr/>
<b>Likvider 31. december</b>	<b>0</b>

# Noter

---

2013

## 1 Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeles geografisk således:

Indland

764.623

**764.623**

## Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit

0

## De samlede personaleomkostninger udgør:

Lønninger og gager

0

Pensioner

0

**0**

## 2 Finanseille indtægter

Renteindtægter i øvrigt

35.822

**35.822**

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

250.413

**250.413**

## 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat

132.857

Regulering tidligere års skat

0

Regulering af udskudt skat

0

**132.857**

# Noter

---

## 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	8.400.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>8.400.000</u></b>
Opskrivning 1. januar	0
Årets opskrivninger	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.400.000</u></b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012</b>	<b><u>8.400.000</u></b>

## 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris	11.249.370
Tilgang	0
Afgang	0
	<b><u>11.249.370</u></b>
<b>Værdiregulering</b>	
Saldo 1. januar	0
Værdiregulering til indre værdi primo	2.144.384
Årets resultat efter skat	-676.799
	<b><u>1.467.585</u></b>
	<b><u>12.716.955</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Regnskabs- mæssig værdi
Skindhuset A/S	København	99,00%	-676.799	12.716.955
			<b><u>-676.799</u></b>	<b><u>12.716.955</u></b>

# Noter

---

## 7 Egenkapital

	<u>Spaltnings balance</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31. december</u>
Selskabskapital	500.000	0	500.000
Reserve indre værdis metode	0	1.467.585	1.467.585
Overført resultat	11.346.933	400.486	11.747.419
	<u><b>11.846.933</b></u>	<u><b>1.868.071</b></u>	<u><b>13.715.004</b></u>

2013

### Selskabskapital

Selskabskapital er fordelt således:  
500 stk. á nominelt 1000 kr.

<u>500.000</u>
<u><b>500.000</b></u>

### Reserve indre værdis metode

Saldo 1. januar  
Overført fra resultatopgørelsen

<b>0</b>
<u>1.467.585</u>
<u><b>1.467.585</b></u>

### Overført overskud

Saldo 1. januar  
Overført fra resultatopgørelsen

0
<u>400.486</u>
<u><b>400.486</b></u>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver  
Skattemæssige underskud til fremførsel

1.021.520
<u>0</u>
<u><b>1.021.520</b></u>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31. december 2013</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.244.818	47.600	924.000
	<u><b>1.244.818</b></u>	<u><b>47.600</b></u>	<u><b>924.000</b></u>

# Noter

---

## **10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

## **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke afgivet pant eller stillet sikkerhed.

## **12 Nærtstående parter**

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

### **Bestemmende indflydelse**

Christian Amdrup, Nina Katrine Amdrup og Peter Amdrup der ejer hver en 3. del.

### **Transaktioner med nærtstående parter**

Der er i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter.