

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS

CVR-nr. 25 45 63 78

Skindergade 6
1159 København K

Årsrapport for 2014

(2. regnskabsår)

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

Tlf +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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2015

Peter Amdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2015

Direktion

Nina Katrine Amdrup
direktør

Bestyrelse

Christian Amdrup

Nina Katrine Amdrup

Peter Amdrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. maj 2015

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS
Skindergade 6
1159 København K

CVR-nr.: 25 45 63 78
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 8. august 2013
Hjemsted: København

Bestyrelse

Christian Amdrup
Nina Katrine Amdrup
Peter Amdrup

Direktion

Nina Katrine Amdrup, direktør

Revision

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2015,
kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 438.793, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 12.879.526.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl:

Selskabet har tidligere regnskabsår valgt af følge reglerne for klasse C ved at medtage Pengestrømsopgørelse i årsregnskabet. Dette er fremadrettet ændret, således at pengestrømsopgørelsen ikke indgår i årsregnskabet. Ændringen har ingen indflydelse på sammenligningstillene i årsregnskabet.

Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år:

Selskabets ejendom har tidligere været behandlet som en investeringsejendom. Idet selskabet indgår i koncernforhold skal ejendommen behandles efter ÅRL §43.

Ændring i anvendt regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver:

Tidligere anført: Investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdi fastlægges ved beregning af en kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes ved anvendelse af anderkendte og dokumenterede værdiansættelsesmetoder. Værdiansættelsen er beregnet på et grundlag svarende til markedsrenten. Der afskrives ikke på investeringsejendomme. Ændret til: Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Øvrige bygninger 100 år.

Forholdene har ingen indvirkning på resultatopgørelsen:

Sammenligningstal er tilrettet ændringen i regnskabspraksis hvorfor forholdet ingen indvirkning har på resultatopgørelsen.

Ud over ovenstående forhold, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom såsom afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse samt administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Øvrige bygninger 100 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

.Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Købmagergade 7 - 1 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		kr.	kr.
Nettoomsætning		785.976	764.623
Andre eksterne omkostninger		-87.937	-16.689
Bruttoresultat		698.039	747.934
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-63.530	-63.530
Resultat før finansielle poster		634.509	684.404
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-818.565	1.467.585
Finansielle indtægter		89.867	35.822
Finansielle omkostninger		-391.618	-250.413
Resultat før skat		-485.807	1.937.398
Skat af årets resultat		47.014	-132.857
Årets resultat		-438.793	1.804.541
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-818.565	1.467.585
Overført overskud		379.772	336.956
		-438.793	1.804.541

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.272.940	8.336.470
Materielle anlægsaktiver	1	8.272.940	8.336.470
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	11.565.235	12.383.800
Finansielle anlægsaktiver		11.565.235	12.383.800
Anlægsaktiver i alt		19.838.175	20.720.270
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.276	20.606
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		805.446	0
Andre tilgodehavender		371.834	-3.238
Selskabsskat		411.258	181.703
Periodeafgrænsningsposter		722	746
Tilgodehavender		1.614.536	199.817
Likvide beholdninger		807.385	0
Omsætningsaktiver i alt		2.421.921	199.817
Aktiver i alt		22.260.096	20.920.087

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		315.865	1.467.585
Overført resultat		12.063.661	11.350.734
Egenkapital	3	<u>12.879.526</u>	<u>13.318.319</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	869.626	1.021.520
Hensatte forpligtelser i alt		<u>869.626</u>	<u>1.021.520</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.120.822	1.197.219
Deposita		250.993	205.181
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.371.815</u>	<u>1.402.400</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	42.000	47.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		184.285	179.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	133.400
Anden gæld		6.912.844	4.817.551
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.139.129</u>	<u>5.177.848</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.510.944</u>	<u>6.580.248</u>
Passiver i alt		<u>22.260.096</u>	<u>20.920.087</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014	8.400.000
Kostpris 31. december 2014	8.400.000
Opskrivninger 1. januar 2014	0
Opskrivninger 31. december 2014	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	63.530
Årets afskrivninger	63.530
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	127.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>8.272.940</u>

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2014	<u>11.249.370</u>	<u>11.249.370</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>11.249.370</u>	<u>11.249.370</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	1.134.430	0
Værdiregulering til indre værdi primo	0	1.877.860
Årets resultat	<u>-818.565</u>	<u>-743.430</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>315.865</u>	<u>1.134.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>11.565.235</u>	<u>12.383.800</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Skindhuset A/S	København	99%	<u>11.565.235</u>	<u>-818.565</u>
			<u>11.565.235</u>	<u>-818.565</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	1.134.430	11.683.889	13.318.319
Årets opskrivning	0	-818.565	0	-818.565
Årets resultat	0	0	379.772	379.772
Egenkapital 31. december 2014	500.000	315.865	12.063.661	12.879.526

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2014 kr.	2013 kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2014	869.626	1.021.520
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2014	869.626	1.021.520
Materielle anlægsaktiver	869.626	1.021.520
	869.626	1.021.520

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.244.819	1.162.822	42.000	907.182
Deposita	205.181	250.993	0	0
	1.450.000	1.413.815	42.000	907.182

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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