



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTEN KØBKES GADE 3 APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. april 2014**

Lone Bach

CVR-NR. 29 53 51 59

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christen Købkes Gade 3 ApS Svanevej 19 8240 Risskov
	CVR-nr.: 29 53 51 59
	Stiftet: 29. juni 2004
	Hjemsted: Risskov
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Bøgild
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Christen Købkes Gade 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 14. marts 2014

Direktion

Peter Bøgild

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Christen Købkes Gade 3 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Christen Købkes Gade 3 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale i noten "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" angående usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

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

Aarhus, den 14. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse og udlejning af ejendommen, Christen Købkes Gade 3, Aarhus.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på de foreliggende budgetter. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den nuværende situation, hvor der fortsat har været et begrænset antal sammenlignelige transaktioner på markedet, er der som følge heraf en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 115 tkr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabets anpartskapital. Ledelsen forventer reetablering gennem egen drift i de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christen Købkes Gade 3 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, vicevært mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, ud fra vurderede nettoafkast, således:

	Nettoafkast
Christen Købkes Gade 3.....	3,43%

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
DRIFTSRESULTAT		297.832	286.544
Andre finansielle omkostninger.....	1	-143.233	-165.139
RESULTAT FØR SKAT		154.599	121.405
Skat af årets resultat.....	2	-39.241	-30.353
ÅRETS RESULTAT		115.358	91.052
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		115.358	91.052
I ALT		115.358	91.052

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		8.693.034	8.693.034
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.693.034	8.693.034
ANLÆGSAKTIVER.....		8.693.034	8.693.034
Udskudt skatteaktiv.....		28.974	68.215
Periodeafgrænsningsposter.....		2.146	2.082
Tilgodehavender.....		31.120	70.297
Likvider.....		88.611	56.567
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		119.731	126.864
AKTIVER.....		8.812.765	8.819.898
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-99.235	-214.593
EGENKAPITAL.....	4	25.765	-89.593
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.880.927	5.869.792
Langfristede gældsforpligtelser.....		5.880.927	5.869.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	22.500
Gæld til selskaber og forudbetalinger.....		2.704.216	2.848.675
Anden gæld.....		176.857	168.524
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.906.073	3.039.699
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.787.000	8.909.491
PASSIVER.....		8.812.765	8.819.898
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Mellemregning.....	55.541	67.636	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	87.692	97.503	
	143.233	165.139	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	39.241	30.353	
	39.241	30.353	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		8.693.034	
Kostpris 31. december 2013.....		8.693.034	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		8.693.034	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-214.593	-89.593
Forslag til årets resultatdisponering.....		115.358	115.358
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	-99.235	25.765
 Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Eventualposter mv.			5
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Nordea. Selvskyldnerkautionen er til sikkerhed for selskabets moderselskab, J.B.C. af 13. maj 2004 A/S, dennes andre datterselskaber samt holdingsselskabet Firkløveret Invest A/S.			
 <i>Hæftelse i sambeskatningen</i>			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.861 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 8.693 tkr.			

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****7**

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på de foreliggende budgetter. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den nuværende situation, hvor der fortsat har været et begrænset antal sammenlignelige transaktioner på markedet er der som følge heraf en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.