

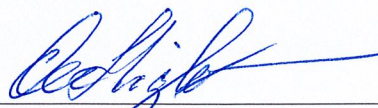
**Ejendomsselskabet Grønnegade 3 ApS**

Grønnegade 3, st.  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 30 23 54 79

**Årsrapport 2013**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. april 2014



---

Dirigent, Ole Stig Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegning</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Grønnegade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. april 2014

### Direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Ole Stig Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Grønnegade 3 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnegade 3 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen samt note 11 i regnskabet, hvor der redegøres for ledelsens planer for fortsat drift.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

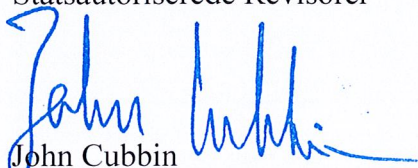
Vi har gjort ledelsen opmærksom på Selskabslovens bestemmelser vedrørende kapitaltab.

### 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.

Roskilde, den 15. april 2014

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer

  
John Cubbin  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Grønnegade 3 ApS  
Grønnegade 3, st.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 23 54 79  
Stiftet: 27. januar 2007  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ole Stig Sørensen

**Revision**

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

**Bankforbindelse**

Danske Bank  
Stændertorvet 5  
4000 Roskilde

---

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejningsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -27.217. Balancen viser en egenkapital på kr. -479.624.

Som følge af årets resultat og tidligere års resultat har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Der er som følge heraf ikke indregnet et udskudt skatteaktiv på kr. 150.000 i årsrapporten.

Af selskabets kortfristede gæld på kr. 1.272.637 har kreditorer på kr. 1.249.137 indvilget i kun, at kræve sit tilgodehavende indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af udviklingen på ejendomsmarkedet er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er efter regnskabsårets afslutning taget beslutning om at afhænde ejendommen. Når et salg er gennemført er det ledelsens hensigt at indstille driften af selskabet. Der foreligger ikke på indværende tidspunkt en nærmere tidsplan herfor. Det er ledelsens overbevisning at alle eksterne kreditorer vil få indfriet deres tilgodehavende ved et salg af ejendommen.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke herudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grønnegade 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Der foretages endvidere ned- eller opskrivninger på ejendomme, idet der er planer om afhændelse heraf.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed 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.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig 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

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 skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 således 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Nettoomsætning	151.320	241.809
Andre eksterne omkostninger	<u>-76.467</u>	<u>-66.965</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>74.853</b>	<b>174.844</b>
1 Afskrivninger	<u>-29.337</u>	<u>-529.337</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>45.516</b>	<b>-354.493</b>
2 Finansielle indtægter	55	13
3 Finansielle omkostninger	<u>-71.963</u>	<u>-139.631</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-26.392</b>	<b>-494.111</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-825</u>	<u>-41.196</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-27.217</u></b>	<b><u>-535.307</u></b>

**Forslag til resultatdisponering**

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-27.217</u>	<u>-535.307</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u>-27.217</u></b>	<b><u>-535.307</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Grunde og bygninger	2.056.346	2.082.520
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	792	3.955
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.057.138</u></b>	<b><u>2.086.475</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>2.057.138</u></b>	<b><u>2.086.475</u></b>
7 Tilgodehavende selskabsskat	1.175	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>1.175</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>58.456</u></b>	<b><u>14.947</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>59.631</u></b>	<b><u>14.947</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>2.116.769</u></u></b>	<b><u><u>2.101.422</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	-605.624	-578.407
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>-479.624</b>	<b>-452.407</b>
6 Hensættelser til udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.756	1.323.756
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.323.756</b>	<b>1.323.756</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
7 Selskabsskat	0	10.225
Anden gæld	1.272.637	1.211.448
Periodeafgrænsningsposter	0	8.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.272.637</b>	<b>1.230.073</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.596.393</b>	<b>2.553.829</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.116.769</b>	<b>2.101.422</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		
11 Usikkerhed om fortsat drift		

**Noter**

	2013 kr.	2012 kr.
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	26.174	526.174
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.163</u>	<u>3.163</u>
	<b><u>29.337</u></b>	<b><u>529.337</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>55</u>	<u>13</u>
	<b><u>55</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>71.963</u>	<u>139.631</u>
	<b><u>71.963</u></b>	<b><u>139.631</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	825	10.225
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-29
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>31.000</u>
	<b><u>825</u></b>	<b><u>41.196</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	126.000	-578.407	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	-27.217	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>-605.624</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 1.260 anparter á nominelt kr. 100.  
 Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Noter

	31/12 2013	31/12 2012		
	kr.	kr.		
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat, primo	0	-31.000		
Regulering af udskudt skat, primo	0	0		
Udskudt skat af årets resultat	0	31.000		
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>7 Selskabsskat</b>				
Skyldig selskabsskat, primo	10.225	14.600		
Regulering af tidligere års skat	0	0		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-10.225	-14.600		
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Skyldig skat vedrørende tidligere år</b>				
Beregnet selskabsskat for indeværende år	825	10.225		
Betalt acontoskat for indeværende år	-2.000	0		
Modregnet udbytteskat	0	0		
	<b>-1.175</b>	<b>10.225</b>		
<b>Skyldig selskabsskat</b>				
Langfristet del af selskabsskat	0	0		
	<b>-1.175</b>	<b>10.225</b>		
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
	primo	ultimo	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.756	1.323.756	0	1.300.000
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	0
	<b>1.323.756</b>	<b>1.323.756</b>	<b>0</b>	<b>1.300.000</b>

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

### 10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen.

Anne Nicole Guichard  
Villavej 12  
4000 Roskilde

Hans-Henrik Robert Kleinert  
Amagerbrogade 4, 3. th.  
2300 København S

Vibeke Møller  
Krogager 8  
Ågerup  
4000 Roskilde

Ole Stig Sørensen  
Fjordvej 6 A  
4000 Roskilde

### 11 Usikkerhed om fortsat drift

Det er ledelsens hensigt at afhænde ejendommen og herefter indstille driften af selskabet. Der er ikke muligt på nuværende tidspunkt at angive en tidshorizont for afhændelsen af ejendommen.

Ledelsen er af den overbevisning, at alle eksterne kreditorer vil få indfriet deres tilgodehavende ved et eventuelt ophør af driften. Af selskabets kortfristede gæld på kr. 1.272.637 har kreditorer på kr. 1.249.137 indvilget i kun, at kræve sit tilgodehavende indfriet i takt med, at selskabets likviditet tillader dette.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift