

Revisor


**Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Dronningens Tværgade 30
1302 København K**

Årsrapport

1. januar 2013 til 31. december 2013

CVR-nr. 30072979

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/6 2014


Svend Falk-Rønne
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab

Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Dronningens Tværgade 30
1302 København K

CVR. nr.: 30072979

Telefon: +45 33231010

Direktion

Svend Falk-Rønne

Revisor

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i årets løb ændret sig fra at være komplementar i K/S Lindberghs Vej 8 til nu hovedsageligt at omhandle ejerskab og udlejning af ejendomme.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Charles Lindberghs Vej ApS har i regnskabsåret overtaget ejerskabet til ejendommen Charles Lindberghsvej 8. Ejendommen er udlejet til Color Print A/S, hvilket selskab er en del af Stibo-koncernen. Selskabet har overtaget den i ejendommen værende gæld til Danske Bank, men ikke gælden til Nykredit Bank A/S, der imidlertid forsat har pant i ejendommen. Selskabet vil søge at finde en løsning med Nykredit Bank på dette spørgsmål.

I 2015 skal en del af lejekontrakten genforhandles, og under forudsætning af et gunstigt forløb af begge disse forhold, er det selskabets opfattelse, at man gennem driften langsomt vil genvinde egenkapitalen.

Forventet udvikling

Ses der bort fra nedskrivningen af tilgodehavender har selskabet udvist en positiv udvikling i 2013, som forventes at fortsætte. Endvidere har selskabet opnået tilsagn fra Danske Bank om forsættelse af deres engagement mindst 1 år frem.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2013 til 31. december 2013 for Charles Lindberghs Vej 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. juni 2014

Direktionen:



Svend Falk-Rønne

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Charles Lindberghs Vej 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Charles Lindberghs Vej 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på andre noteoplysninger i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på TDKK 7.137 i regnskabsåret, der sluttede 31/12 2013, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med TDKK 7.145. Disse forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Frederiksberg, den 4. juni 2014

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab


Henning Jensen
Registreret Revisor


Torben Bille Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, med fradrag af omkostninger til ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Nedskrivning omsætningsaktiver

Nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets nedskrivninger opgjort ud fra en individuel vurdering af det finansielle tilgodehavende.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og måles herefter til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 7,8%

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Lejerens refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Finansielle anlægsaktiver

De finansielle anlægsaktiver består af langfristede tilgodehavender fra tilknyttet virksomhed. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. For langfristede tilgodehavender fra tilknyttet virksomhed svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Nedskrivning på finansielle anlægsaktiver

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisation sværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af deposita/leje fra lejer.

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 acontoskatte.

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.

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 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 %.

	2013 DKK	2012 TDKK
--	-------------	--------------

Perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Bruttofortjeneste	5.301.343	-5
Resultat før finansielle poster	5.301.343	-5
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	-13.730.004	-109
1 Finansielle omkostninger	-739.187	0
Resultat før skat	-9.167.848	-114
Skat af årets resultat	-1.013.794	0
Årets resultat	-10.181.642	-114

Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Overført resultat, primo	-132.858	-18
Årets resultat	-10.181.642	-114
Til disposition	-10.314.500	-132
Overført resultat	-10.314.500	-132
Resultatdisponering i alt	-10.314.500	-132

Balance



REVISION OG SKAT

	2013 DKK	2012 TDKK
Aktiver pr. 31. december 2013		
Grunde og bygninger	99.306.290	0
Materielle anlægsaktiver i alt	99.306.290	0
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	99.306.290	0
<hr/>		
Andre tilgodehavender	84.772	0
Tilgodehavender i alt	84.772	0
Likvide beholdninger	101.405	0
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	186.177	0
<hr/>		
Aktiver i alt	99.492.467	0

Balance

	2013 DKK	2012 TDKK
Passiver pr. 31. december 2013		
2 Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-10.314.500	-132
Egenkapital i alt	-10.189.500	-7
3 Hensættelser til udskudt skat	1.013.794	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.013.794	0
Kreditinstitutter	88.588.362	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.947.688	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	100.536.050	0
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	7.600.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.500	4
Anden gæld	479.649	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.974	3
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.132.123	7
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	109.681.967	7
Passiver i alt	99.492.467	0

1 Finansielle omkostninger

Renter, lån	682.071	0
Renter, kreditorer	116	0
Gebyrer	360	0
Låneomkostninger	56.640	0
Finansielle omkostninger i alt	739.187	0

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Hensættelser til udskudt skat

Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	1.013.794	0
Hensættelser til udskudt skat i alt	1.013.794	0

4 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 98.188 forfalder TDKK 60.256 efter 5 år.

Usikkerhed om fortsat drift

Der foreligger en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har lidt et nettotab på TDKK 10.315 i regnskabsåret, og selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med TDKK 10.190 den 31. december 2013.

Selskabet har modtaget tilsagn fra Danske Bank om fortsættelse af bankens engagement mindst 1 år.

Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet hæfter med hele sin formue for gælden i K/S Lindberghs Vej 8

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet sikkerhed i selskabets ejendom i form af ejerpantebreve for nom. TDKK 98.560 til Danske Bank og Nykredit. Ejendommen er pr. 31/12 2013 indregnet til TDKK 99.306.