

# Store Kongensgade 62 A/S

CVR-nr. 26 49 38 89

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.14

Poul Fabricius-Bjerre  
Dirigent



---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 14 |
| Noter                               | 15 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Store Kongensgade 62 A/S  
c/o Meteorion A/S  
Nyhavn 16  
1051 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 26 49 38 89

---

**Bestyrelse**

---

Poul Fabricius-Bjerre  
Henrik Fabricius-Bjerre  
Bent Fabricius-Bjerre

---

**Direktion**

---

Henrik Fabricius-Bjerre

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Store Kongensgade 62 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. maj 2014

**Direktionen**

Henrik Fabricius-Bjerre

**Bestyrelsen**

Poul Fabricius-Bjerre

Henrik Fabricius-Bjerre

Bent Fabricius-Bjerre

## Til kapitalejeren i Store Kongensgade 62 A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Store Kongensgade 62 A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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.

Næstved, den 15. maj 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og investering.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -229.539 mod t.DKK 2.131 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.465.239.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

| Note |   | 2013<br>DKK      | 2012<br>t.DKK |
|------|---|------------------|---------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.107.821</b> | <b>1.369</b>  |
|      | Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi | -1.050.000       | 2.350         |
|      | Regulering af gæld til dagsværdi                  | 0                | -47           |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>57.821</b>    | <b>3.672</b>  |
| 1    | Andre finansielle indtægter                       | 7.150            | 0             |
| 2    | Andre finansielle omkostninger                    | -979.984         | -831          |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-915.013</b>  | <b>2.841</b>  |
| 3    | Skat af årets resultat                            | 685.474          | -710          |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-229.539</b>  | <b>2.131</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                  |               |
|      | Forslag til udbytte for regnskabsåret             | 600.000          | 0             |
|      | Overført resultat                                 | -829.539         | 2.131         |
|      | <b>I alt</b>                                      | <b>-229.539</b>  | <b>2.131</b>  |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.13          | 31.12.12      |
|----------------|--|-------------------|---------------|
|                |  | DKK               | t.DKK         |
| Note           |  |                   |               |
|                | Investeringsejendomme                        | 39.700.000        | 40.750        |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>39.700.000</b> | <b>40.750</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>39.700.000</b> | <b>40.750</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 585.882           | 0             |
|                | Udskudt skatteaktiv                          | 1                 | 0             |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                 | 126           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 9.486             | 100           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>595.369</b>    | <b>226</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>97</b>         | <b>0</b>      |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>595.466</b>    | <b>226</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>40.295.466</b> | <b>40.976</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.13          | 31.12.12      |
|-----------------|--|-------------------|---------------|
| Note            |  | DKK               | t.DKK         |
|                 | Selskabskapital                              | 500.000           | 500           |
|                 | Overført resultat                            | 10.365.239        | 10.396        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 600.000           | 0             |
| <b>5</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>11.465.239</b> | <b>10.896</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                | 3.349.284         | 3.769         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>3.349.284</b>  | <b>3.769</b>  |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter               | 21.943.000        | 21.943        |
| <b>6</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>21.943.000</b> | <b>21.943</b> |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 19.058            | 19            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 0                 | 122           |
|                 | Anden gæld                                   | 1.186.086         | 830           |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                    | 2.332.799         | 3.397         |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>3.537.943</b>  | <b>4.368</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>25.480.943</b> | <b>26.311</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>40.295.466</b> | <b>40.976</b> |

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

|  | 2013<br>DKK | 2012<br>t.DKK |
|--|-------------|---------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>                |             |               |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 7.150       | 0             |
| I alt  | 7.150       | 0             |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>             |             |               |
| Øvrige finansielle omkostninger                      | 979.984     | 831           |
| I alt  | 979.984     | 831           |
| <b>3. Skatter</b>                                    |             |               |
| Årets aktuelle skat                                  | 0           | -126          |
| Årets udskudte skat                                  | -228.754    | 836           |
| Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent | -456.720    | 0             |
| I alt  | -685.474    | 710           |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.12              | 22.800.614                 |
| Kostpris pr. 31.12.13              | 22.800.614                 |
| Opskrivninger pr. 31.12.12         | 17.949.386                 |
| Opskrivninger i året               | -1.050.000                 |
| Opskrivninger pr. 31.12.13         | 16.899.386                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13 | 39.700.000                 |

**5. Egenkapital**

| Beløb i DKK   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>       |                      |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.12                                    | 500.000              | 9.102.361            | 0   |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dags-<br>værdi | 0                    | -837.172             | 0   |
| Forslag til resultatdisponering                       | 0                    | 2.131.194            | 0   |
| Saldo pr. 31.12.12                                    | 500.000              | 10.396.383           | 0   |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

|   |         |            |         |
|---|---------|------------|---------|
| Saldo pr. 01.01.13                                    | 500.000 | 10.396.383 | 0       |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dags-<br>værdi | 0       | 798.395    | 0       |
| Forslag til resultatdisponering                       | 0       | -829.539   | 600.000 |
| Saldo pr. 31.12.13                                    | 500.000 | 10.365.239 | 600.000 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

|              | Antal | Pålydende<br>værdi |
|--------------|-------|--------------------|
| Aktieklasser | 500   | 1.000              |

**6. Gældsforpligtelser**

|                                | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.13<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.12<br>t.DKK |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 20.918.759                    | 21.943.000                    | 21.943                          |
| I alt                          | 20.918.759                    | 21.943.000                    | 21.943                          |

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.943 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 39.700.

**9. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Metorion A/S, Nyhavn 16, 1051 København K.