

Store Kongensgade 92 ApS

Gammel Kongevej 131 C, 1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 14 40 77 82

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.02.17

Ole Hilbert
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 92 ApS
c/o Focus Estate ApS
Gammel Kongevej 131 C
1850 Frederiksberg C
Hjemsted: Frederiksberg C
CVR-nr.: 14 40 77 82

Bestyrelse

Morten Groot
Ejlif F. Thomasen
Ole Hilbert

Direktion

Ole Hilbert

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Store Kongensgade 92 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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.

Frederiksberg C, den 22. februar 2017

Direktionen

Ole Hilbert

Bestyrelsen

Morten Groot
Formand

Ejlif F. Thomasen

Ole Hilbert

Til kapitalejeren i Store Kongensgade 92 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Store Kongensgade 92 ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 22. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i administration og udlejning af egne ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 4.696.278 mod t.DKK 4.044 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.044.867.

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		2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	Bruttofortjeneste	702.496	1.422
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.088.497	1.491
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-164.258	-209
	Resultat af primær drift	6.626.735	2.704
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.303
1	Andre finansielle indtægter	467	94
2	Andre finansielle omkostninger	-611.572	-558
	Resultat før skat	6.015.630	4.543
3	Skat af årets resultat	-1.319.352	-499
	Årets resultat	4.696.278	4.044

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	18.200
	Overført resultat	4.696.278	-14.156
	I alt	4.696.278	4.044

	30.09.16	30.09.15
Note	DKK	t.DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	60.460.460	32.041
Materielle anlægsaktiver i alt	60.460.460	32.041
Anlægsaktiver i alt	60.460.460	32.041
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.480	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18.918
Tilgodehavender i alt	8.480	18.918
Likvide beholdninger	2.362.537	1.258
Omsætningsaktiver i alt	2.371.017	20.176
Aktiver i alt	62.831.477	52.217

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	22.044.867	11.560
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	18.200
5	Egenkapital i alt	23.044.867	30.760
	Hensættelser til udskudt skat	3.829.129	2.492
	Hensatte forpligtelser i alt	3.829.129	2.492
	Gæld til realkreditinstitutter	32.368.974	16.520
	Periodeafgrænsningsposter	789.838	768
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.158.812	17.288
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	197.459	154
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	954.233	0
	Deposita	374.960	192
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.265	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	300
	Selskabsskat	52.659	67
	Anden gæld	1.120.093	939
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.798.669	1.677
	Gældsforpligtelser i alt	35.957.481	18.965
	Passiver i alt	62.831.477	52.217

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	91
Øvrige finansielle indtægter	467	3
I alt	467	94

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.765	0
Øvrige finansielle omkostninger	607.807	558
I alt	611.572	558

3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	98
Årets udskudte skat	1.351.852	401
Regulering af tidligere års skat	-32.500	0
I alt	1.319.352	499

	30.09.16	30.09.15
	DKK	t.DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	0	219
Afgang i året	0	-219
<hr/>		
Kostpris pr. 30.09.16	0	0
<hr/>		
Opskrivninger pr. 30.09.15	0	14.302
Årets resultat	0	2.303
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-16.605
<hr/>		
Opskrivninger pr. 30.09.16	0	0
<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	0	0

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	1.000.000	25.656.130	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	59.826	0
Forslag til resultatdisponering	0	-14.155.910	18.200.000
Saldo pr. 30.09.15	1.000.000	11.560.046	18.200.000
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>			
Saldo pr. 01.10.15	1.000.000	11.560.046	18.200.000
Betalt udbytte	0	0	-18.200.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	5.788.543	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.696.278	0
Saldo pr. 30.09.16	1.000.000	22.044.867	0

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

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.09.16 DKK	Gæld i alt 30.09.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	0	29.421.123	32.368.974	16.520
Periodeafgrænsningsposter	197.459	0	987.297	921
I alt	197.459	29.421.123	33.356.271	17.441

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 32.369 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 60.460.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbrev på i alt t.DKK 19.446, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 60.460. Ejerpantebreve ligger i eget depot.