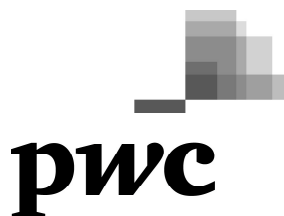

C&L Siemensstrasse ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 30 49 28 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /7 2014

Erik Bresling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for C&L Siemensstrasse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juli 2014

Direktion

Erik Bresling

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i C&L Siemensstrasse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for C&L Siemensstrasse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvor vidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 9. juli 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

C&L Siemensstrasse ApS
c/o HB Ejendomsadministration ApS
Strandagervej 10
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 49 28 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion

Erik Bresling

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Commerzbank
Tyskland

Ledelsesberetning

Årsrapporten for C&L Siemensstrasse ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, herunder i fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 761.614, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.803.227.

Selskabets finansiering af selskabets ejendom er finansieret med kortfristet gæld. Ledelsen forventer at refinansiering kan opnå, og at selskabets kapitalberedskab således er tilstrækkeligt.

Oplysningerne er tilstrækkeligt oplyst i note 1.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er omfattet af kpaitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig positiv indtjening.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets mellemværende med Commerzbank, Tyskland er alene afstemt til kontoudtog til den 31. maj 2013. Mellemværende der består af en bankkonto er medtaget under Likvide Midler.

Usædvanlige forhold

Vi skal gøre opmærksom på at selskabet i strid med bogføringsloven opbevarer en del af regnskabsmaterialet i udlandet uden at der er opnået dispensation herfor fra Erhvervsstyrelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.625.809	1.599.748
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.625.809	1.599.748
Finansielle indtægter	1	1.207	84.985
Finansielle omkostninger	2	-2.388.630	-3.020.623
Resultat før skat		-761.614	-1.335.890
Skat af årets resultat	3	0	-32.300
Årets resultat		-761.614	-1.368.190

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-761.614	-1.368.190
	-761.614	-1.368.190

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		20.041.188	20.041.188
Materielle anlægsaktiver		20.041.188	20.041.188
Anlægsaktiver		20.041.188	20.041.188
Selskabsskat		134.534	134.534
Tilgodehavender		134.534	134.534
Likvide beholdninger		509.204	1.840
Omsætningsaktiver		643.738	136.374
Aktiver		20.684.926	20.177.562

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.928.227	-1.166.613
Egenkapital	4	-1.803.227	-1.041.613
Hensættelse til udskudt skat		159.800	159.800
Hensatte forpligtelser		159.800	159.800
Kreditinstitutter		21.600.155	20.459.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.341	40.144
Gæld til tilknyttede virksomheder		509.306	440.153
Anden gæld		41.669	26.130
Periodeafgrænsningsposter		93.882	93.882
Kortfristede gældsforpligtelser		22.328.353	21.059.375
Gældsforpligtelser		22.328.353	21.059.375
Passiver		20.684.926	20.177.562
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	77.299
Andre finansielle indtægter	947	0
Valutakursreguleringer	260	7.686
	1.207	84.985

2 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.023.256	1.615.704
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	82.914	16.286
Andre finansielle omkostninger	1.282.460	1.388.633
	2.388.630	3.020.623

3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	32.300
	0	32.300

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.166.613	-1.041.613
Årets resultat	0	-761.614	-761.614
Egenkapital 31. december	125.000	-1.928.227	-1.803.227

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør:	<u>20.041.188</u>	<u>20.041.188</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C&L Siemensstrasse ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.