

**Q 3 EJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2014

---

Kim Bøttger

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                             | Side |
|---------------------------------------------|------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |      |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2    |
| <b>Påtegninger</b>                          |      |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3    |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 4-5  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |      |
| Ledelsesberetning.....                      | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 7-8  |
| Resultatopgørelse.....                      | 9    |
| Balance.....                                | 10   |
| Noter.....                                  | 11   |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |                                            |                          |
|------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Q 3 Ejendomme ApS                          |                          |
|                  | Fuglevangsvej 11-13                        |                          |
|                  | 1962 Frederiksberg C                       |                          |
|                  | CVR-nr.:                                   | 29 17 84 29              |
|                  | Stiftet:                                   | 16. november 2005        |
| <b>Direktion</b> | Hjemsted:                                  | Frederiksberg            |
|                  | Regnskabsår:                               | 1. januar - 31. december |
|                  | Kim Bøttger                                |                          |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |                          |
|                  | Havneholmen 29                             |                          |
|                  | 1561 København V                           |                          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Q 3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2014

Direktion

---

Kim Bøttger

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Q 3 Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Q 3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i anvendt regnskabspraksis og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" hvoraf fremgår, at selskabet betragtes som en ikke going concern og, at selskabets aktiver og passiver som følge heraf opgøres til nettorealisationsværdier, hvilket afviger fra årsregnskabslovens generelle bestemmelse om going concern.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

København, den 30. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, administrere og udleje ejendomme samt at eje kapitalandele i datterselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende og erkender, at selskabet som følge af den negative egenkapital, samt de fremtidige forventninger til de økonomiske resultater, ikke er en going concern.

Som følge af ovenstående, er selskabets aktiver og passiver optaget til nettorealisationsværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelser om going concern.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Q 3 Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af, at selskabet betragtes som en ikke going concern, er selskabets aktiver og passiver optaget til nettorealisationsværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelser om going concern.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet, men er opgjort efter den hidtil anvendte regnskabspraksis.

### 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|                                                                             | Note | 2013<br>kr.        | 2012<br>kr.     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-----------------|
| <b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b> |      | <b>-1.120.000</b>  | <b>0</b>        |
| Eksterne omkostninger.....                                                  |      | -10.231.283        | -55.000         |
| <b>DRIFTSRESULTAT.....</b>                                                  |      | <b>-11.351.283</b> | <b>-55.000</b>  |
| Andre finansielle indtægter.....                                            | 1    | 0                  | -171.069        |
| Andre finansielle omkostninger.....                                         | 2    | -44.906            | 0               |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                                               |      | <b>-11.396.189</b> | <b>-226.069</b> |
| Skat af årets resultat.....                                                 |      | 0                  | 0               |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                                                  |      | <b>-11.396.189</b> | <b>-226.069</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                  |      |                    |                 |
| Anvendt af tidligere års overskud.....                                      |      | -11.396.189        | -226.069        |
| <b>I ALT.....</b>                                                           |      | <b>-11.396.189</b> | <b>-226.069</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                                                           | Note     | 2013<br>kr.       | 2012<br>kr.      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....                                     |          | 0                 | 1.120.000        |
| Finansielle anlægsaktiver.....                                                    | 3        | 0                 | 1.120.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                                                         |          | <b>0</b>          | <b>1.120.000</b> |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....                                  |          | 0                 | 2.547.315        |
| Tilgodehavender.....                                                              |          | 0                 | 2.547.315        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                                                     |          | <b>0</b>          | <b>2.547.315</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                                                               |          | <b>0</b>          | <b>3.667.315</b> |
| <br><b>PASSIVER</b>                                                               |          |                   |                  |
| Selskabskapital.....                                                              |          | 125.000           | 125.000          |
| Overført overskud.....                                                            |          | -8.119.874        | 3.276.315        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                                           | <b>4</b> | <b>-7.994.874</b> | <b>3.401.315</b> |
| Gæld til associerede virksomheder.....                                            |          | 3.637.360         | 0                |
| Anden gæld.....                                                                   |          | 4.357.514         | 266.000          |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....                                              |          | 7.994.874         | 266.000          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                                                     |          | <b>7.994.874</b>  | <b>266.000</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                                                              |          | <b>0</b>          | <b>3.667.315</b> |
| Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold | 5        |                   |                  |

## NOTER

|                                    | 2013<br>kr. | 2012<br>kr.     | Note     |
|------------------------------------|-------------|-----------------|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b> |             |                 | <b>1</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....      | 0           | -171.069        |          |
|                                    | <b>0</b>    | <b>-171.069</b> |          |

|                                        |               |          |          |
|----------------------------------------|---------------|----------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>  |               |          | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 44.906        | 0        |          |
|                                        | <b>44.906</b> | <b>0</b> |          |

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> | <b>3</b> |
|----------------------------------|----------|

|                                                     | Kapitalandele i as-<br>socierede virksom-<br>heder |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2013.....                        | 1.120.000                                          |
| <b>Kostpris 31. december 2013.....</b>              | <b>1.120.000</b>                                   |
| Årets nedskrivning.....                             | 1.120.000                                          |
| <b>Ned- og afskrivninger 31. december 2013.....</b> | <b>1.120.000</b>                                   |

|                    |          |
|--------------------|----------|
| <b>Egenkapital</b> | <b>4</b> |
|--------------------|----------|

|                                            | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt             |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2013.....            | 125.000              | 3.276.315            | 3.401.315         |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                      | -11.396.189          | -11.396.189       |
| <b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>  | <b>125.000</b>       | <b>-8.119.874</b>    | <b>-7.994.874</b> |

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

|                                                                                          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b> | <b>5</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

Som følge af, at selskabet betragtes som en ikke going concern, er selskabets aktiver og passiver optaget til nettorealisation sværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelser om going concern.

Som følge af ovenstående, er selskabets aktiver og passiver optaget til nettorealisation sværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelser om going concern.