

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

K/S DANTE'S PLADS 4 MFL.

H.C. ANDERSENS BOULEVARD 33

1780 KØBENHAVN V

CVR-nr. 12 11 77 36

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 22/6 2018

TAGE NØRBAAND

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12-13
Noter	14-15

Selskab

K/S Dantes Plads 4 mfl.
H.C. Andersens Boulevard 33
1780 København V

CVR-nummer 12 11 77 36

29. regnskabsår

Hjemsted: København

Selskabets komplementar

ApS SPKR 4 nr. 1573

Bestyrelse

Tage Nørgaard

Ulrik Nørgaard

Camilla Louise Mathiesen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor
Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

K/S Dantes Plads 4 mfl.'s hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje og administrere ejendommene H.C. Andersens Boulevard 33 og Dantes Plads 4.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat, hvilket har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Den forventede udvikling

Selskabet har i 2017 afhændet ejendommene H.C. Andersens Boulevard 33 og Dantes Plads 4, med overtagelse 1. januar 2018. Salget indregnes regnskabsmæssigt i 2018, og vil medføre en regnskabsmæssig gevinst på ca. 98 mio. kr. i 2018.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for K/S Dantes Plads 4 mfl..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. juni 2018


Som komplementar


ApS SPKR 4 nr. 1573
Ulrik Nørgaard

I bestyrelsen


Tage Nørgaard
Bestyrelsesmedlem


Ulrik Nørgaard
Bestyrelsesmedlem


Camilla Louise Mathiesen
Bestyrelsesmedlem

Til kommanditisterne i K/S Dantes Plads 4 mfl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dantes Plads 4 mfl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 22. juni 2018

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408



Lasse Sværke
statsautoriseret revisor
mne34318

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Selskabets ejendom er solgt i juni 2017 med fysisk overtagelse i januar 2018. Der er derfor regnskabsmæssigt afskrevet i 2017.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare driftsomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Urealiserede kursfortjenester og tab på finansielle kontrakter indregnes under finansielle poster samt indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da dette påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	0-20 %

Grunde og bygninger er afskrevet i 2017, da den fysiske overtagelse først er sket d. 1. januar 2018.

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Note	2017	2016
Lejeindtægter	5.604.245	5.480.709
Direkte omkostninger	<u>-2.163.683</u>	<u>-3.464.517</u>
DÆKNINGSBIDRAG	3.440.562	2.016.192
Andre eksterne omkostninger	<u>-412.138</u>	<u>-1.145.335</u>
INDTJENINGSBIDRAG	3.028.424	870.857
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-597.518</u>	<u>-597.518</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.430.906	273.339
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-856.631</u>	<u>-868.999</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.574.275</u>	<u>-595.660</u>

Note		31/12 2017	31/12 2016
1	Grunde og bygninger	<u>26.264.299</u>	<u>26.861.817</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>26.264.299</u>	<u>26.861.817</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>26.264.299</u>	<u>26.861.817</u>
	Tilgodehavender hos lejere	0	0
	Andre tilgodehavender	558.365	122.932
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.439.000</u>	<u>202.488</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>3.997.365</u>	<u>325.420</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.759.156</u>	<u>6.966.303</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>8.756.521</u>	<u>7.291.723</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>35.020.820</u></u>	<u><u>34.153.540</u></u>

PASSIVER

Note		31/12 2017	31/12 2016
2	Egenkapital	<u>8.387.933</u>	<u>6.813.658</u>
	EGENKAPITAL	<u>8.387.933</u>	<u>6.813.658</u>
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>21.108.204</u>
3	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>21.108.204</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21.131.897	473.330
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	427.306	1.069.743
	Anden gæld	<u>5.073.684</u>	<u>4.688.605</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>26.632.887</u>	<u>6.231.678</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>26.632.887</u>	<u>27.339.882</u>
	PASSIVER I ALT	<u>35.020.820</u>	<u>34.153.540</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	31/12 2016
	Kostpris pr. 1/1 2017	<u>42.815.981</u>	<u>42.815.981</u>
	KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>42.815.981</u>	<u>42.815.981</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	15.954.164	15.356.646
	Årets afskrivninger	<u>597.518</u>	<u>597.518</u>
	AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	<u>16.551.682</u>	<u>15.954.164</u>
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	<u>26.264.299</u>	<u>26.861.817</u>
	NETTO SALGSPRIS 1. JANUAR 2018		<u>123.561.000</u>
2	Egenkapital	31/12 2017	31/12 2016
	Saldo pr. 1/1 2017	6.813.658	7.409.318
	Resultat før skat	1.574.275	-595.660
	Udlodning	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>8.387.933</u>	<u>6.813.658</u>

3	Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2017	31/12 2016
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.131.897</u>	<u>21.581.534</u>
	I ALT	<u>21.131.897</u>	<u>21.581.534</u>
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.131.897</u>	<u>473.330</u>
	I ALT	<u>21.131.897</u>	<u>473.330</u>
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>19.475.095</u>
	I ALT	<u>0</u>	<u>19.475.095</u>

Gæld til realkreditinstitutter er indfriet primo 2018 i forbindelse med salg af ejendomme.

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkredit pantebrev, nom. t.kr. 22.582, i selskabets grunde og bygninger er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.