



Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 14 81 69 33)

Årsrapport 2015

25. regnskabsår



Godkendt på generalforsamlingen
29. april 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Klaus B.', written over a horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

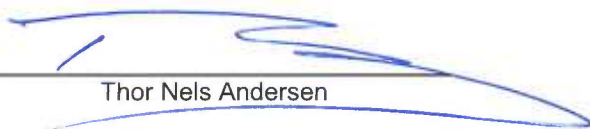
Bestyrelsen:



Robin Philip
(Formand)



Lis Andersen



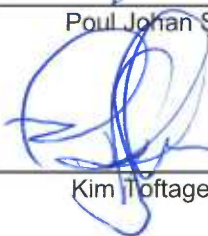
Thor Nels Andersen



Hans Karle

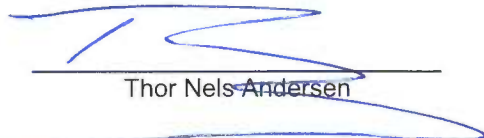


Poul Johan Svanholm



Kim Toftager-Larsen

Direktionen:



Thor Nels Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 29. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Nicolajsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 14 81 69 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 29. april 2016
Direktion	Thor Nels Andersen
Bestyrelse	Robin Philip (formand) Lis Andersen Thor Nels Andersen Hans Karle Poul John Svanholm Kim Toftager-Larsen

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Fru Lis Andersen, Odense
Fru Inger Dreyer, Randers
Fru Lise Svanholm, Hellerup
Fru Agnete Karle, Gentofte
Thor Nels Andersen, København
Vinhandler N.O. Andersens Legat

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og drive fast ejendom. Dette sker ved udlejning af bolig- og erhvervslejemål i selskabets to investeringsejendomme beliggende Sankt Annæ Plads 9 og Sankt Annæ Plads 11 i København K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 4.860 og selskabets balance, pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 67.738.

Resultat er i overensstemmelse med det forventede. For 2016 forventes et tilsvarende resultat.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 i lighed med tidligere år værdiansat til dagsværdi, hvilket i 2015 har medført en værdiregulering på t.kr. 4.300.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som er af vigtighed ved bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling og resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser 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 tilgå 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Husleje

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Huslejen opkræves primo den måned lejen vedrører.

Driftomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, revision, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme, der er investeringsejendomme, værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen af ejendommen beliggende på Sankt Annæ Plads 11, sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav (diskonteringsrente).

Ved opgørelse af ejendommens fremtidige pengestrømme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter taget højde for forventet tomgang. Forventede drifts-, administrations-, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. De forventede fremtidige indtægter og omkostninger tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på baggrund af udviklingen i markedet, herunder i afkastkrav for lignende ejendomme. Pengestrømme ud over år 10 (terminalværdien) beregnes med udgangspunkt i år 10.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt hvor ejendommen blev anskaffet, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Selskabets boliglejemål beliggende på Sankt Annæ Plads 9 værdiansættes ud fra aktuel udbudspris.

Værdireguleringer af ejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af ejendomme" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunkt for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende selskabets ejendomme, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Husleje m.v.		3.669.595	3.729
Driftsomkostninger		<u>-1.391.463</u>	<u>-832</u>
Nettoleje		2.278.132	2.897
Administrationsomkostninger	1	<u>-212.034</u>	<u>-222</u>
Resultat før finansielle poster		2.066.098	2.675
Finansielle indtægter		15.321	3
Finansielle omkostninger		<u>-117.092</u>	<u>-203</u>
Resultat før værdiregulering		1.964.326	2.475
Urealiseret værdiregulering af ejendomme		<u>4.300.000</u>	<u>5.227</u>
Resultat før skat		6.264.326	7.703
Skat af årets resultat	2	<u>-1.404.775</u>	<u>-2.301</u>
Årets resultat		<u><u>4.859.551</u></u>	<u><u>5.401</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret, 70% (2014: 70%)		1.260.000	1.260
Overført resultat		<u>3.599.551</u>	<u>4.141</u>
Til disposition		<u><u>4.859.551</u></u>	<u><u>5.401</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	3	<u>79.800.000</u>	<u>75.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>79.800.000</u>	<u>75.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>79.800.000</u>	<u>75.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>176.294</u>	<u>72</u>
Tilgodehavender		<u>176.294</u>	<u>72</u>
Likvide beholdninger		<u>2.268.070</u>	<u>2.735</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.444.364</u>	<u>2.807</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>82.244.364</u></u>	<u><u>78.307</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		1.800.000	1.800
Overført resultat		64.677.759	61.078
Foreslået udbytte		1.260.000	1.260
EGENKAPITAL I ALT		67.737.759	64.138
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.706.000	2.301
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		3.706.000	2.301
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4	8.000.121	8.707
Langfristede gældsforpligtelser		8.000.121	8.707
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, der forfalder inden for et år	4	692.120	687
Periodeafgrænsningsposter		0	88
Leverandørgæld		36.076	39
Anden gæld		2.072.288	2.346
Kortfristede gældsforpligtelser		2.800.484	3.161
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		10.800.604	11.867
PASSIVER I ALT		82.244.364	78.307
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiekapital primo	<u>1.800.000</u>	<u>1.800</u>
Aktiekapital ultimo	<u>1.800.000</u>	<u>1.800</u>
Overført resultat	61.078.208	56.937
Overført af årets resultat	<u>3.599.551</u>	<u>4.141</u>
Overført resultat i alt	<u>64.677.759</u>	<u>61.078</u>
Foreslået udbytte primo	1.260.000	1.260
Udbetalt udbytte	-1.260.000	-1.260
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.260.000</u>	<u>1.260</u>
Foreslået udbytte ultimo	<u>1.260.000</u>	<u>1.260</u>
Egenkapital i alt	<u><u>67.737.759</u></u>	<u><u>64.138</u></u>

Aktiekapitalen udgør 1.800 aktier á kr. 1.000.

Aktiekapitalen er uændret de seneste fem år.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 Administrationsomkostninger

Med henvisning til årsregnskabsloven er det valgt ikke at oplyse lønninger til direktionen.

	2015 kr.	2014 kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.404.775</u>	<u>2.301</u>
	<u>1.404.775</u>	<u>2.301</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	56.393.231	56.393
Årets tilgang, bygning	<u>22.640</u>	<u>23</u>
Kostpris primo og ultimo	<u>56.415.871</u>	<u>56.416</u>
Værdiregulering primo	19.084.129	13.857
Årets værdiregulering	<u>4.300.000</u>	<u>5.227</u>
Værdiregulering ultimo	<u>23.384.129</u>	<u>19.084</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>79.800.000</u>	<u>75.500</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien af Sankt Annæ Plads 11 er følgende forrentningskrav før skat anvendt	<u>5,50%</u>	<u>5,50%</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien af Sankt Annæ Plads 11 er følgende forventede inflationsrater anvendt	<u>2,0%</u>	<u>2,0%</u>

Sankt Annæ Plads nr. 11 er ligesom tidligere år værdiansat efter DCF-modellen.

Værdien af Sankt Annæ Plads nr. 9 er vurderet ud fra aktuel udbudspris

4 Prioritetsgæld, langfristet

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 5.081 senere end 5 år efter balancedagen (2014: t.kr. 5.811).

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8,63 mio. kr. (2014: 9,32 mio. kr.) er der givet pant i ejendommen beliggende Sankt Annæ Plads 11, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 69,8 mio. kr. (2014: 68,0 mio. kr.)

Til sikkerhed for selskabets løbende kassekredit, med en maksimal kreditfacilitet på 5 mio. kr. (2014: 5 mio. kr.), er der udstedt ejerpantebrev i selskabets ejendom beliggende på Sankt Annæ Plads 11 på 4,5 mio. kr. (2014: 4,5 mio. kr.) Den regnskabsmæssige værdi af denne ejendom udgør 69,8 mio. kr.

6 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S nærtstående parter omfatter følgende:

Selskabets direktør og medlemmer af bestyrelsen samt disses nærtstående.