



Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

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

(CVR nr. 14 81 69 33)

Årsrapport 2016

26. regnskabsår



Godkendt på generalforsamlingen
21. april 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Wite'.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2017

Bestyrelsen:



Robin Philip
(Formand)



Lis Andersen



Thor Nels Andersen



Hans Karle

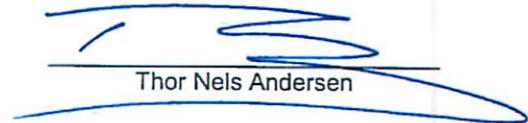


Jørgen Stenholm



Kim Toftager Larsen

Direktionen:



Thor Nels Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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 er 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSERKLÆRING - FORTSAT

► Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 bl.a. 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 væsentligt 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.

København, den 21. april 2017

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 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes d. 21. april 2017
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.

Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen beliggende Sankt Annæ Plads 9, 4. 1250 København K. Ejendommen er solgt til uafhængig tredjepart. Selskabet har således kun ejendommen tilbage på Sankt Annæ Plads nr. 11.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 3.007 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 69.484.

Resultat er i overensstemmelse med det forventede. For 2017 forventes et tilsvarende resultat.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2016 i lighed med tidligere år værdiansat til dagsværdi, hvilket i 2016 har medført en værdiregulering på t.kr. 1.700.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene. Bortset fra nye ændrede præsenterations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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.

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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Husleje m.v.		3.312.818	3.670
Driftsomkostninger		<u>-1.369.208</u>	<u>-1.391</u>
Nettoleje		1.943.610	2.278
Administrationsomkostninger	1	<u>-126.769</u>	<u>-212</u>
Resultat før finansielle poster		1.816.841	2.066
Finansielle indtægter		62.199	15
Finansielle omkostninger		<u>-109.508</u>	<u>-117</u>
Resultat før værdiregulering		1.769.531	1.964
Urealiseret værdiregulering af ejendomme		<u>1.700.000</u>	<u>4.300</u>
Resultat før skat		3.469.531	6.264
Skat af årets resultat	2	<u>-463.028</u>	<u>-1.405</u>
Årets resultat		<u><u>3.006.503</u></u>	<u><u>4.859</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret, 100% (2015: 70%)		1.800.000	1.260
Overført resultat		<u>1.206.503</u>	<u>3.599</u>
Til disposition		<u><u>3.006.503</u></u>	<u><u>4.859</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	3	<u>71.500.000</u>	<u>79.800</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>71.500.000</u>	<u>79.800</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>71.500.000</u>	<u>79.800</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>95.142</u>	<u>176</u>
Tilgodehavender		<u>95.142</u>	<u>176</u>
Likvide beholdninger		<u>4.677.892</u>	<u>2.268</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.773.034</u>	<u>2.444</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>76.273.034</u></u>	<u><u>82.244</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		1.800.000	1.800
Overført resultat		65.884.262	64.678
Foreslået udbytte		1.800.000	1.260
EGENKAPITAL I ALT		<u>69.484.262</u>	<u>67.738</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelse til udskudt skat		3.182.960	3.706
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>3.182.960</u>	<u>3.706</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld		0	8.000
Langfristede gældsforpligtigelser		<u>0</u>	<u>8.000</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld, der forfalder inden for et år		0	692
Leverandørgæld		92.658	36
Anden gæld		2.527.085	2.072
Årets aktuelle skat		986.068	0
Kortfristede gældsforpligtigelser		<u>3.605.811</u>	<u>2.800</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>3.605.811</u>	<u>10.801</u>
PASSIVER I ALT		<u>76.273.034</u>	<u>82.244</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2016 kr.	2015 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	64.677.759	61.078
Overført af årets resultat	<u>1.206.503</u>	<u>3.600</u>
Overført resultat i alt	<u>65.884.262</u>	<u>64.678</u>
Foreslået udbytte primo	1.260.000	1.260
Udbetalt udbytte	-1.260.000	-1.260
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.800.000</u>	<u>1.260</u>
Foreslået udbytte ultimo	<u>1.800.000</u>	<u>1.260</u>
Egenkapital i alt	<u><u>69.484.262</u></u>	<u><u>67.738</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.

	2016 kr.	2015 t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	986.068	0
Årets regulering af udskudt skat	-523.040	1.405
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>463.028</u>	<u>1.405</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	56.393.231	56.393
Årets tilgang, bygning	22.640	23
Årets afgang, bygning	-4.972.109	0
Kostpris primo og ultimo	<u>51.443.762</u>	<u>56.416</u>
Værdiregulering primo	23.384.129	19.084
Årets værdiregulering	1.700.000	4.300
Realiserede opskrivninger ved salg	-5.027.891	0
Værdiregulering ultimo	<u>20.056.238</u>	<u>23.384</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>71.500.000</u>	<u>79.800</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.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets løbende kassekredit, med en maksimal kreditfacilitet på 6 mio. kr. (2015: 5 mio. kr.), er der udstedt ejerpantebrev i selskabets ejendom beliggende på Sankt Annæ Plads 11 på 4,5 mio. kr. (2015: 4,5 mio. kr.) Den regnskabsmæssige værdi af denne ejendom udgør 71,5 mio. kr.

5 Nærtstående parter

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

Selskabets direktør og medlemmer af bestyrelsen samt disses nærtstående.