

**ApS SPKR 4 nr. 3364**

**Martinsvej 8**

**1926 Frederiksberg C**

**(cvr. nr. 15 27 97 45)**

**Årsrapport for perioden**

**01.01.-31.12.2017**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**

**Den 14. maj 2018**



---

**dirigent**

**Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11-12
Noter	13-15

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2017 for **ApS SPKR 4 nr. 3364**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

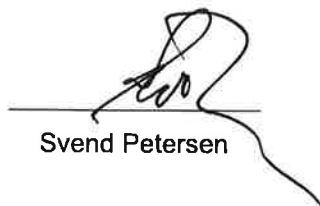
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2018

**Direktion**



Svend Petersen

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til kapitalejeren i ApS SPKR 4 nr. 3364**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS SPKR 4 nr. 3364 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, 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 2017 samt af resultatet af selskabets 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 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

(fortsat)

**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 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 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 konklusioner 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

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 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 14. maj 2018

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(CVR nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabets navn:</b>	ApS SPKR 4 nr. 3364 Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. nr.: 15 27 97 45 Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Direktion:</b>	Svend Petersen
<b>Revisor:</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Koncernforhold:</b>	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Ledelsesberetning

#### **Aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået i drift af ejendomme.

#### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt underskud på kr. 5.731.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2017 at selskabets egenkapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening, idet selskabet forventer at genere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at nominelt kr. 180.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

#### **Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.



### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR 4 nr. 3364 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Omklassifikation i regnskabet**

Skyldigt depositum vedrørende lejemål i selskabets investeringsejendomme er i regnskabet omklassificeret fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser. Omklassifikationen skyldes, at det er ledelsens vurdering, at den nye placering giver et bedre udtryk for betalingsstrømmene for skyldigt depositum, og dermed et mere retvisende billede.

Overstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og den samlede balancesum for 2017 men er alene en omklassificering af depositum fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstallene er tilpasset omklassifikationen.

#### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

#### **Resultatopgørelse**

##### **Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

##### **Omkostninger vedrørende grunde og bygninger**

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Der afskrives ikke på grunde.

**Anvendt regnskabspraksis**

(fortsat)

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Afskrivninger**

Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Bygninger	100 år
Mindre nyanskaffelser (under kr. 13.200)	1 år

**Finansielle poster**

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

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

**Balancen**

**Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ApS SPKR 4 nr. 3364 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017**

<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ejendommenes driftsresultat:		
1 Ejendomsindtægter	86.298	86.259
Ejendomsomkostninger	<u>-59.093</u>	<u>-66.557</u>
<b>Resultat af ejendommens drift før administrationsomk. og finansiering</b>	27.205	19.702
Administrationsomkostninger	-7.500	-7.500
2 Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>-4.345</u>	<u>-4.345</u>
<b>Resultat før finansiering</b>	15.360	7.857
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-22.877</u>	<u>-22.992</u>
<b>Resultat før skat</b>	-7.517	-15.135
4 Skat af årets resultat (indtægt)	<u>1.786</u>	<u>3.699</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-5.731</u></u>	<u><u>-11.436</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	<u>-5.731</u>	<u>-11.436</u>
	<u><u>-5.731</u></u>	<u><u>-11.436</u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Grunde og bygninger	<u>661.553</u>	<u>665.898</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>661.553</u>	<u>665.898</u>
	<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudt skatteaktiv	<u>24.885</u>	<u>27.116</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>24.885</u>	<u>27.116</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>24.885</u>	<u>27.116</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>686.438</u></u>	<u><u>693.014</u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
6	Anpartskapital	125.000	125.000
7	Overført over/underskud	-178.309	-172.578
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-53.309</b>	<b>-47.578</b>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Gæld til realkreditinstitutter	236.168	252.184
8	Deposita	20.000	20.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>256.168</b>	<b>272.184</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	16.015	15.757
	Gæld tilknyttet virksomhed	463.814	448.901
	Anden gæld	3.750	3.750
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>483.579</b>	<b>468.408</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>739.747</b>	<b>740.592</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>686.438</b>	<b>693.014</b>
9	Behæftelser		
10	Sikkerhedsstillelser		
11	Eventualforpligtelser		
12	Fortsat drift		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

### 2. Afskrivninger på anlægsaktiver

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ejendomme	4.345	4.345
	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	18.545	17.796
Andre finansielle omkostninger	4.332	5.196
	<u>22.877</u>	<u>22.992</u>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	-698	-2.374
Selskabsskat vedr. tidligere år	-132	-133
Regulering udskudt skatteaktiv	-956	-1.192
	<u>-1.786</u>	<u>-3.699</u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat kr. 4.017 i regnskabsåret.

Selskabet sambeskattes med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

**Noter**

<b><u>5. Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b><u>Anskaffelsessum</u></b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2017	761.488	761.488
Tilgang/afgang 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2017	<u>761.488</u>	<u>761.488</u>
 <b><u>Afskrivninger</u></b>		
Af- og nedskrivning pr. 01.01.2017	95.590	91.245
Afskrivninger 2017	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2017	<u>99.935</u>	<u>95.590</u>
 Bogført værdi pr. 31.12.2017	<u><u>661.553</u></u>	<u><u>665.898</u></u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2017 kr. 3.965.000.

**6. Anpartskapital**

Er opdelt således:

80 stk. anparter á kr. 1.000	80.000	80.000
9 stk. anparter á kr. 5.000	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

**7. Overført over/underskud**

Saldo pr. 01.01.2017	-172.578	-161.142
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-5.731</u>	<u>-11.436</u>
	<u><u>-178.309</u></u>	<u><u>-172.578</u></u>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Af den langfristede gæld forfalder kr. 172.444 efter mere end 5 år.

**9. Behæftelser**

I en af selskabets ejendomme bogført til kr. 104.329 er tinglyst livsvarig opholds- og brugsret for en af ejendommens tidligere ejere og dennes livsarvinger mod et årligt vederlag på kr. 2.200 eller mindst et vederlag svarende til ejendomsskatten.



## Noter

### 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på kr. 325.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 442.828.

Til sikkerhed for samejeoverenskomst er tinglyst byrde på nom. kr. 40.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 442.828.

### 11. Eventualforpligtelser

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 12. Fortsat drift

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening, idet selskabet forventer at generere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at nominelt kr. 180.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.