



ApS SPKR 4 nr. 3364
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(cvr. nr. 15 27 97 45)

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

Den 15. juni 2017

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be "P. Branting".

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Svend Petersen', written over a horizontal line.

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 2016, 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 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.

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 15. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabets navn: ApS SPKR 4 nr. 3364
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
CVR nr. nr.: 15 27 97 45
Hjemstedskommune: København

Direktion: Svend Petersen

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernforhold: 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. 11.436.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2016 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. 175.000 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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. 12.900)	1 år

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter 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.



Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ApS SPKR 4 nr. 3364 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter 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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ejendommenes driftsresultat:		
1+2 Ejendomsindtægter	86.259	86.271
Ejendomsomkostninger	<u>-66.557</u>	<u>-67.320</u>
Resultat af ejendommens drift før administrationsomk. og finansiering	19.702	18.951
Administrationsomkostninger	-7.500	-7.500
3 Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>-4.345</u>	<u>-4.345</u>
Resultat før finansiering	7.857	7.106
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-22.992</u>	<u>-23.027</u>
Resultat før skat	-15.135	-15.921
5 Skat af årets resultat (indtægt)	<u>3.699</u>	<u>28.584</u>
Årets resultat	<u><u>-11.436</u></u>	<u><u>12.663</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	<u>-11.436</u>	<u>12.663</u>
	<u><u>-11.436</u></u>	<u><u>12.663</u></u>



Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Grunde og bygninger	665.898	670.243
	Anlægsaktiver i alt	665.898	670.243
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Udskudt skatteaktiv	27.116	27.256
	Tilgodehavender i alt	27.116	27.256
	 Omsætningsaktiver i alt	27.116	27.256
	 Aktiver i alt	693.014	697.499

**Balance pr. 31. december 2016**

Note	Passiver	2016	2015
	<u>Egenkapital</u>		
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført over/underskud	<u>-172.578</u>	<u>-161.142</u>
	Egenkapital i alt	<u>-47.578</u>	<u>-36.142</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	<u>252.184</u>	<u>267.942</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>252.184</u>	<u>267.942</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.757	15.448
	Gæld tilknyttet virksomhed	448.901	426.501
	Anden gæld	<u>23.750</u>	<u>23.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>488.408</u>	<u>465.699</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>740.592</u>	<u>733.641</u>
	Passiver i alt	<u>693.014</u>	<u>697.499</u>
10	Behæftelser		
11	Sikkerhedsstillelser		
12	Eventualforpligtelser		
13	Fortsat drift		

Noter

1. Direktion

Der er ikke udbetalt vederlag og lønninger til direktionen i regnskabsperioden.

2. Personale

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

3. Afskrivninger på anlægsaktiver

Ejendomme

	2016	2015
	4.345	4.345
	4.345	4.345

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	17.796	16.860
	5.196	6.167
	22.992	23.027

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst

Selskabsskat vedr. tidligere år

Regulering udskudt skatteaktiv

	-2.374	-2.720
	-133	-1.329
	-1.192	-24.535
	-3.699	-28.584

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat kr. 3.839 i regnskabsåret.

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



Noter

6. Grunde og bygninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	761.488	761.488
Tilgang/afgang 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	<u>761.488</u>	<u>761.488</u>
 <u>Afskrivninger</u>		
Af- og nedskrivning pr. 01.01.2016	91.245	86.900
Afskrivninger 2016	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2016	<u>95.590</u>	<u>91.245</u>
 Bogført værdi pr. 31.12.2016	<u>665.898</u>	<u>670.243</u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2015 kr. 3.985.000.

7. 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>125.000</u>	<u>125.000</u>

8. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.01.2016	-161.142	-173.805
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-11.436</u>	<u>12.663</u>
	<u>-172.578</u>	<u>-161.142</u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder kr. 189.149 efter mere end 5 år.

10. Behæftelser

I en af selskabets ejendomme bogført til kr. 105.025 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

11. 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. 445.594.

Til sikkerhed for samejeoverenskomst er tinglyst byrde på nom. kr. 40.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 445.594.

12. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrationselskab 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 administrationselskabet.

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

13. 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. 175.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.