

# Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS

Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø

CVR-nr. 19 46 89 33

## Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2019.

---

Peter Jahn  
Dirigent

BUUS JENSEN I/S  
Lersø Parkalle 112  
2100 København Ø  
CVR 1611 9040

T +45 3929 0800  
F +45 3929 3088  
w [www.buusjensen.dk](http://www.buusjensen.dk)

*An independent member firm of  
Moore Stephens International Limited*  
**MOORE STEPHENS**

Medlem af:  
 **Revisorgruppen Danmark**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. januar 2019

### **Direktion**

Peter Jahn

Claus Dam

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 11. januar 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS  
Hjalmar Brantings Plads 6  
2100 København Ø

CVR-nr.: 19 46 89 33  
Stiftet: 15. august 1996  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion** Peter Jahn  
Claus Dam

**Revision** BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø, og handel med EDB-udstyr samt virksomhed, beslægtet med disse formål.

### **Usædvanlige forhold**

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.218 t.kr. mod 1.159 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 344 t.kr. mod 504 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et overskud for regnskabsåret 2018/2019.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hjalmar Brantings Plads 6 ApS er aflagt i overensstemmelse med 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 og aflægges i danske kroner.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.218.231</b>	<b>1.158.977</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.218.231</b>	<b>1.158.977</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-718.216	-516.358
<b>Resultat før skat</b>	<b>500.015</b>	<b>642.619</b>
2 Skat af årets resultat	-156.030	-139.002
<b>Årets resultat</b>	<b>343.985</b>	<b>503.617</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	343.985	503.617
<b>Disponeret i alt</b>	<b>343.985</b>	<b>503.617</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	25.238.592	25.238.592
Materielle anlægsaktiver i alt	25.238.592	25.238.592
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.238.592</b>	<b>25.238.592</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	4.979	4.950
Tilgodehavender i alt	4.979	4.950
Likvide beholdninger	229.942	35.426
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>234.921</b>	<b>40.376</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.473.513</b>	<b>25.278.968</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	7.839.619	7.495.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.964.619</b>	<b>7.620.634</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	3.527.000	3.522.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.527.000</b>	<b>3.522.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	9.890.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.890.000	0
Gældsforpligtelser	360.000	0
Gæld til pengeinstitutter	980.260	998.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	35.000
Gæld til associerede virksomheder	1.735.096	12.156.824
8 Selskabsskat	62.015	37.272
Anden gæld	904.523	908.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.091.894	14.136.334
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.981.894</b>	<b>14.136.334</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.473.513</b>	<b>25.278.968</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
I årets løb har der ikke været beskæftigede i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen i regnskabsåret.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	151.030	134.002
Årets regulering af udskudt skat	5.000	5.000
	<u><b>156.030</b></u>	<u><b>139.002</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>9.129.498</u>	<u>9.129.498</u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<u><b>9.129.498</b></u>	<u><b>9.129.498</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	<u>16.109.094</u>	<u>16.109.094</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<u><b>16.109.094</b></u>	<u><b>16.109.094</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<u><b>25.238.592</b></u>	<u><b>25.238.592</b></u>
<p>Ejendommen er vurderet til kr. 19.900.000 i kontantværdi pr. 1. oktober 2017, heraf grundværdi kr. 4.374.000.</p> <p>Dagsværdi er fastsat på baggrund af et afkastkrav på 5 % for kontorejendomme.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	7.495.634	6.992.017
Årets overførte overskud eller underskud	<u>343.985</u>	<u>503.617</u>
	<b><u>7.839.619</u></b>	<b><u>7.495.634</u></b>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2017	3.522.000	3.517.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<b><u>3.527.000</u></b>	<b><u>3.522.000</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.250.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-360.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.890.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.400.000</u>	<u>0</u>
<b>8. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. oktober 2017	37.272	73.458
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-63.287	-90.188
Beregnet selskabsskat for indeværende år	151.030	134.002
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-63.000</u>	<u>-80.000</u>
	<b><u>62.015</u></b>	<b><u>37.272</u></b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 25.239 t.kr.		



## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 11. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Der foretages forrentning på markedsmæssige vilkår af mellemregninger med P. Jahn ApS og C. Dam ApS.

#### Transaktioner

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen :

C. Dam ApS, Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø.

P. Jahn ApS, Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø.