

**Erhvervsejendommen
Hovedvagtsgade 4 ApS**
Hovedvagtsgade 4, 1. m.
1103 København K
CVR-nr. 25836820

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2018

Dirigent

Navn: Nicolai Yde

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS

Hovedvagtsgade 4, 1. m.

1103 København K

CVR-nr.: 25836820

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Nicolai Yde, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.06.2018

Direktion

Nicolai Yde
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 19.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Møller Poulsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne15202

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 310 t.kr. mod et overskud på 103 t.kr. i 2016. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		244.800	245
Andre eksterne omkostninger		<u>(13.745)</u>	<u>(100)</u>
Bruttoresultat		231.055	145
Af- og nedskrivninger	1	<u>(48.565)</u>	<u>(49)</u>
Driftsresultat		182.490	96
Andre finansielle indtægter		201.382	46
Andre finansielle omkostninger		<u>(41.694)</u>	<u>(39)</u>
Resultat før skat		342.178	103
Skat af årets resultat	2	<u>(32.430)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		309.748	103
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>309.748</u>	<u>103</u>
		309.748	103

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.481.628	2.530
Materielle anlægsaktiver	3	2.481.628	2.530
Anlægsaktiver		2.481.628	2.530
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		668.614	205
Udskudt skat	4	121.570	154
Andre tilgodehavender		1	0
Tilgodehavender		790.185	359
Andre værdipapirer og kapitalandele		322.054	617
Værdipapirer og kapitalandele		322.054	617
Likvide beholdninger		188.747	65
Omsætningsaktiver		1.300.986	1.041
Aktiver		3.782.614	3.571

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>1.662.583</u>	<u>1.353</u>
Egenkapital		<u>1.787.583</u>	<u>1.478</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.850.619	1.973
Deposita		<u>31.912</u>	<u>32</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.882.531</u>	<u>2.005</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	100.000	75
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>12.500</u>	<u>13</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>112.500</u>	<u>88</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.995.031</u>	<u>2.093</u>
Passiver		<u>3.782.614</u>	<u>3.571</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.352.835	1.477.835
Årets resultat	0	309.748	309.748
Egenkapital ultimo	125.000	1.662.583	1.787.583

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	48.565	49
	48.565	49

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	32.430	0
	32.430	0

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.751.953
Kostpris ultimo	2.751.953
Af- og nedskrivninger primo	(221.760)
Årets afskrivninger	(48.565)
Af- og nedskrivninger ultimo	(270.325)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.481.628

	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	121.570	154
	121.570	154

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	75	1.850.619
Deposita	0	0	31.912
	100.000	75	1.882.531

7. Eventualforpligtelser

Selskab i sambeskatning 100% ejet af et andet selskab: Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tandlæge Nicolai Yde ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.482 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.