

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Nicolai Yde

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS

Hovedvagtsgade 4, 1.mf

1103 København K

CVR-nr.: 25836820

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Nicolai Yde, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Erhvervsejendommen Hovedvagtsgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Søren Møller Poulsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 103 t.kr. mod et overskud på 226 t.kr. i 2015. 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		244.800	249
Andre driftsindtægter		0	23
Andre eksterne omkostninger		<u>(100.121)</u>	<u>(13)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>144.679</b>	<b>259</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(48.565)</u>	<u>(49)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>96.114</b>	<b>210</b>
Andre finansielle indtægter		46.167	62
Andre finansielle omkostninger		<u>(39.333)</u>	<u>(43)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.948</b>	<b>229</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>(3)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>102.948</b>	<b>226</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>102.948</u>	<u>226</u>
		<b>102.948</b>	<b>226</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.530.193	2.579
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.530.193</b>	<b>2.579</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>2.530.193</b>	 <b>2.579</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		204.848	431
Udskudt skat	4	154.000	154
Andre tilgodehavender		169	11
<b>Tilgodehavender</b>		<b>359.017</b>	<b>596</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		616.497	243
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>616.497</b>	<b>243</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>64.855</b>	 <b>122</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.040.369</b>	 <b>961</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.570.562</b>	 <b>3.540</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>1.352.835</u>	<u>1.250</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.477.835</u></b>	<b><u>1.375</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.973.316	2.121
Deposita		<u>31.911</u>	<u>32</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.005.227</u></b>	<b><u>2.153</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	75.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	0
Anden gæld	7	<u>0</u>	<u>12</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>87.500</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.092.727</u></b>	<b><u>2.165</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.570.562</u></b>	<b><u>3.540</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.249.887	1.374.887
Årets resultat	0	102.948	102.948
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.352.835</b>	<b>1.477.835</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	48.565	49
	<b>48.565</b>	<b>49</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	3
	<b>0</b>	<b>3</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.751.953
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.751.953</b>
Af- og nedskrivninger primo	(173.195)
Årets afskrivninger	(48.565)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(221.760)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.530.193</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	154.000	154
	<b>154.000</b>	<b>154</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	75.000	1.973.316
Deposita	<u>0</u>	<u>31.911</u>
	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>2.005.227</u></b>
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>12</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>12</u></b>

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tandlæge Nicolai Yde ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.530 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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.