

Stockholmsgade 49 I/S
Ejendommen matr. nr. 757
Østervold Kvarter
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. nr. 26 69 03 90)

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2018

Godkendt på Interessentskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2019



Bent Andreasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indehavererklæring	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Interessentskabsoplysninger	5
Indehaverberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10-11
Noter	12-13

Indehavererklæring

Indehaverne har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for **Stockholmsgade 49 I/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2019

Administration:



City Apartment A/S

Interessenter:



City Apartment A/S



Egesø ApS



Strandhuset ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til interessenterne i Stockholmsgade 49 I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stockholmsgade 49 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 interessentskabet 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 interessentskabets 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 interessentskabet, 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 interessentskabets 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 interessentskabets 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 interessentskabet 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 23. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Jøhansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Interessentskabsoplysninger

Navn: **Stockholmsgade 49 I/S**
Ejendommen matr. nr. 757
Østervold Kvarter
2100 København Ø
CVR nr. 26 69 03 90
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Administration: City Apartment A/S
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold: City Apartment A/S 50%
Egesø ApS 25%
Strandhuset ApS 25%

Inderhaverberetning

Aktiviteter

Interessentskabet ejer ejendommen Stockholmsgade 49, 2100 København Ø.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 3.457.653.

Begivenheder efter balancedagen

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Interessentskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendomme.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stockholmsgade 49 I/S 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.

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 Interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "ejendomsomkostninger".

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Skatter

Der afsættes ikke skatter, da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret restgæld.

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 2018

<u>Note</u>	<u>Indtægter</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Huslejeindtægter	1.988.157	1.720.421
	Ejendomsomkostninger	-712.988	-640.369
	Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering	1.275.169	1.080.052
	Administrationsomkostninger	-21.500	-24.556
1	Værdireguleringer af ejendomme	1.663.392	3.900.000
	Resultat før finansiering	2.917.061	4.955.496
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	651.031	611.099
2	Øvrige finansielle omkostninger	-110.439	-448.351
	Resultat	3.457.653	5.118.244
fordeles således:			
	City Apartment A/S	1.728.827	2.559.122
	Egesø ApS	864.413	1.279.561
	Strandhuset ApS	864.413	1.279.560
		3.457.653	5.118.244

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>37.300.000</u>	<u>35.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.300.000</u>	<u>35.500.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	<u>17.497.033</u>	<u>15.827.307</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.497.033</u>	<u>15.827.307</u>
	Aktiver i alt	<u><u>54.797.033</u></u>	<u><u>51.327.307</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Egenkapital</u>		
3	Kapitalkonti	33.841.734	30.384.081
	Egenkapital i alt	33.841.734	30.384.081
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	20.105.000	20.105.000
4	Deposita	148.864	145.300
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.253.864	20.250.300
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	60.135	57.026
	Periodeafgrænsningsposter	641.300	635.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	701.435	692.926
	Gældsforpligtelser i alt	20.955.299	20.943.226
	Passiver i alt	54.797.033	51.327.307
5	Sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>1. Investeringsejendomme</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anskaffelsessum 01.01.2018	12.490.918	12.490.918
Tilgang/afgang	136.608	0
Anskaffelsessum 31.12.2018	<u>12.627.526</u>	<u>12.490.918</u>
Opskrivning pr. 01.01.2018	23.009.082	19.109.082
Opskrivning	1.663.392	3.900.000
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2018	<u>24.672.474</u>	<u>23.009.082</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2018	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2018	<u>37.300.000</u>	<u>35.500.000</u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018 kr. 20.900.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi (bogført værdi)

er i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	4,0 pct.
Den laveste afkastprocent udgør	4,0 pct.
Den højeste afkastprocent udgør	4,0 pct.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>110.439</u>	<u>448.351</u>
	<u>110.439</u>	<u>448.351</u>

Noter

3. Kapitalkonti

	Saldo pr. 01.01.2018	Andel i resultat	Saldo pr. 31.12.2018	Saldo pr. 31.12.2017
<u>Ejerandel</u>				
City Apartment A/S	15.192.044	1.728.827	<u>16.920.871</u>	<u>15.192.044</u>
Egesø ApS	7.596.019	864.413	<u>8.460.432</u>	<u>7.596.019</u>
Strand- huset ApS	<u>7.596.018</u>	<u>864.413</u>	<u>8.460.431</u>	<u>7.596.018</u>
	<u>30.384.081</u>	<u>3.457.653</u>	<u>33.841.734</u>	<u>30.384.081</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 20.105 efter mere end 5 år.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 20.105 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 37.300.