



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS
Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV

CVR nr. 27028799

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/11 2016


dirigent GEORG MARQUARDT



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11 - 12
Noter	13 - 15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 9. november 2016

Georg August Nyboe Marquart

Direktion

Susan Weber Marquart



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. november 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 15 91 56 41

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og administrere ejerlejlighed, beliggende Dronningens Tværgade 11 st., 1302 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden året udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætningen er af konkurrencemæssige hensyn udeladt med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5-7 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i regnskabsåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 12.900.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der afskrives ikke på denne værdi.

Værdireguleringer af selskabets ejendomme indregnes direkte på egenkapitalen på bunden reserve.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejerlejlighed nr. 1 af matr. 242 Sankt Annæ ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

Noter	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	<u>192.304</u>	<u>186.180</u>
3 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-49.717</u>	<u>-49.717</u>
Driftsresultat	<u>142.587</u>	<u>136.463</u>
Nedskrivning af udlån og mellemværender.....	46.769	-1.011.872
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	-4
Finansielle indtægter.....	6.484	14.201
Finansielle omkostninger.....	<u>-79.824</u>	<u>-92.989</u>
Ordinært resultat før skat	<u>116.016</u>	<u>-954.201</u>
1 Skat af årets resultat.....	<u>-33.249</u>	<u>12.038</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>82.767</u>	<u>-942.163</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	<u>82.767</u>	<u>-942.163</u>
Disponeret i alt	<u>82.767</u>	<u>-942.163</u>

**Balance 30. juni****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
2	Grunde og bygninger.....	3.530.000	3.000.000
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	182.295	232.012
	Materielle anlægsaktiver.....	3.712.295	3.232.012
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	0
	Finansielle anlægsaktiver.....	0	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	3.712.295	3.232.012
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	0
	Andre tilgodehavender.....	60.000	60.000
	Tilgodehavender	60.000	60.000
	Likvide beholdninger	100	262
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	60.100	60.262
	AKTIVER I ALT.....	3.772.395	3.292.274

**Balance 30. juni****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
5	Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6	Reserve for opskrivninger	<u>1.350.148</u>	<u>918.734</u>
7	Overført resultat	<u>-424.506</u>	<u>-507.273</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>1.050.642</u>	<u>536.461</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>543.444</u>	<u>411.609</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>543.444</u>	<u>411.609</u>
8	Prioritetsgæld.....	1.855.715	1.962.418
	Finansieringsinstitutter.....	<u>117.626</u>	<u>156.101</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.973.341</u>	<u>2.118.519</u>
	Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år.....	106.000	87.000
	Gæld til banker.....	70.932	116.756
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.334	17.575
	Anden gæld.....	<u>1.702</u>	<u>4.354</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>204.968</u>	<u>225.685</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.178.309</u>	<u>2.344.204</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.772.395</u>	<u>3.292.274</u>
9	Eventualposter m.v.		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	33.249	-12.038
	33.249	-12.038
2 - Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	1.799.041	1.799.041
Tilgang	0	0
Kostpris 30. juni.....	1.799.041	1.799.041
Opskrivninger 1. juli	1.200.959	1.200.959
Årets opskrivninger	530.000	0
Opskrivninger 30. juni.....	1.730.959	1.200.959
Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....	3.530.000	3.000.000
3 - Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	348.018	348.018
Afgang	0	0
Tilgang	0	0
Kostpris 30. juni.....	348.018	348.018
Afskrivninger 1. juli.....	116.006	66.289
Årets afskrivninger	49.717	49.717
Afskrivninger 30. juni.....	165.723	116.006
Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....	182.295	232.012



Noter - fortsat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	4	0
Tilgang	0	4
Kostpris 30. juni	4	4
Op- og nedskrivning 1. juli	-4	0
Årets resultat.....	0	-4
Udloddet udbytte.....	0	0
Op- og nedskrivning 30. juni	-4	-4
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter følgende virksomheder:

Navn:	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
Restaurant M ApS.....	København	51%	81.875	-1.373.081
Restaurationselskabet af 1. februar 1997 ApS.....	København	100%	25.911	-297.750
			107.786	-1.670.831

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
5 - Selskabskapital		
Saldo 1. juli	125.000	125.000
Saldo 30. juni	125.000	125.000

6 - Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. juli	918.734	918.734
Årets opskrivninger.....	431.414	0
Saldo 30. juni	1.350.148	918.734

7 - Overført resultat		
Saldo 1. juli	-507.273	434.890
Overført i henhold til resultatdisponering	82.767	-942.163
Saldo 30. juni	-424.506	-507.273



Noter - fortsat

8 - Prioritetsgæld

	Kort- fristet del kr.	Lang- fristet del kr.	2015/16 Gæld i alt kr.	2014/15 Gæld i alt kr.
Nykredit 704.000	17.000	691.780	708.780	710.864
Nykredit 721.000	33.000	573.584	606.584	648.918
Nykredit 478.000	23.000	373.605	396.605	415.267
Nykredit 300.000	33.000	216.746	249.746	274.369
	106.000	1.855.715	1.961.715	2.049.418
Heraf forfalder efter 5 år.....			810.000	1.340.000

9 - Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for dattervirksomhederne Restaurant M ApS og Restaurations-selskabet af 1. februar 1997 ApS's kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet hos datterselskabernes kreditorer.

Beløbet udgør t.kr. 1.075.

Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat på koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse udgør t.kr. 25 pr. 30. juni 2016.

10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 1.962 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.530 t.kr..

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 250, der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Heraf er nom. t.kr. 250 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til Nordania Finans A/S er der tinglyst ejendomsforbehold i automobil med bogført værdi t.kr. 182.