

**Sct. Paulsgaardens  
Ejendomsselskab A/S**  
Fredericiagade 84, 2.  
1310 København K  
CVR-nr. 27277497

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Marlene Leth-Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Sct. Paulsgaardens Ejendomsselskab A/S  
Fredericiagade 84, 2.  
1310 København K

CVR-nr.: 27277497

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Troels Henrik Jensen, formand  
Karsten Fledelius  
Henning Høj Kopart

### Direktion

Marlene Leth-Møller

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Sct. Paulsgaardens Ejendomsselskab A/S.

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.

Ved udgangen af 2012 var mere end 50% af selskabskapitalen tabt, jf. de tidligere regnskaber og revisionsprotokollater for selskabet. Derfor har selskabets eneste aktionær, Det Københavnske og Nørrebros Asylselskab, siden 2012 løbende afgivet støtteerklæringer over for selskabet. Eneaktionæren har således været fuldt informeret om situationen, hvormed realitetsindholdet af bestemmelsen i selskabslovens § 119 er tilgodeset.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.05.2018

### Direktion

Marlene Leth-Møller

### Bestyrelse

Troels Henrik Jensen  
formand

Karsten Fledelius

Henning Høj Kopart

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sct. Paulsgaardens Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Paulsgaardens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### 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 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 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. Fejlinformation 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Manglende efterlevelse af selskabsloven

I henhold til bekendtgørelse om godkendte revisorers erklæringer skal vi oplyse, at selskabet ved udgangen af 2012 har realiseret et driftstab i et sådant omfang, at selskabslovens § 119 træder i anvendelse om pligt til afholdelse af generalforsamling inden 6 måneder, hvor pligtig redegørelse om selskabets økonomiske stilling gives, og om fornødent drøfte forslag om foranstaltninger, der bør træffes. I den anledning skal vi oplyse, at ovennævnte forhold ikke er efterlevet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 22.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne21390

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er investering i – samt drift og administration af – fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret udlejet selskabets ejendom.

Årets resultat udviser et underskud på 38.157 kr.

Selskabet har tabt dets aktiekapital. Det Københavnske og Nørrebros Asylselskab har via den afgivne støtteerklæring givet tilsagn om at yde den fornødne finansielle støtte.

### 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>kr.</u>
Nettoomsætning		48.000	48.000
Andre eksterne omkostninger		(20.061)	(20.308)
Ejendomsomkostninger		<u>(10.201)</u>	<u>(14.591)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17.738</b>	<b>13.101</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(33.267)</u>	<u>(33.267)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(15.529)</b>	<b>(20.166)</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(22.628)</u>	<u>(24.553)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(38.157)</u></b>	<b><u>(44.719)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(38.157)</u>	<u>(44.719)</u>
		<b><u>(38.157)</u></b>	<b><u>(44.719)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		816.434	849.701
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>816.434</b>	<b>849.701</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>816.434</b>	 <b>849.701</b>
 Likvide beholdninger		 40.791	 40.791
 Omsætningsaktiver		 40.791	 40.791
 <b>Aktiver</b>		 <b>857.225</b>	 <b>890.492</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(602.955)	(564.798)
<b>Egenkapital</b>		<b>(102.955)</b>	<b>(64.798)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		676.726	713.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>676.726</b>	<b>713.348</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		36.000	34.703
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.954	194.739
Anden gæld		12.500	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>283.454</b>	<b>241.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>960.180</b>	<b>955.290</b>
<b>Passiver</b>		<b>857.225</b>	<b>890.492</b>
Personaleomkostninger	1		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(564.798)	(64.798)
Årets resultat	0	(38.157)	(38.157)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(602.955)</b>	<b>(102.955)</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>33.267</u>	<u>33.267</u>
	<u><b>33.267</b></u>	<u><b>33.267</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>22.628</u>	<u>24.553</u>
	<u><b>22.628</b></u>	<u><b>24.553</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger kr.</b></u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>1.082.570</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>1.082.570</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(232.869)
Årets afskrivninger		<u>(33.267)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(266.136)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>816.434</b></u>

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration og revision.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger vedrørende selskabets prioritetslån.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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

25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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 proventet 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 nominel værdi.