

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS

Store Kannikestræde 16
1169 København K

CVR-nr. 27 41 43 70

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. februar 2018

Jens Nicolai Brink Larsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2016/17	9
Balance pr. 30. september 2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS
Store Kannikestræde 16
1169 København K

CVR-nr.: 27 41 43 70
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion Jens Nicolai Brink Larsen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2018

Direktion

Jens Nicolai Brink Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 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 regnskabsbrugere 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

Helsingør, den 21. februar 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Leif Lindén

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 978.061 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 4.553.340 kr. pr. 30. september 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Store Kannikestræde 16 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, der ikke er omregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet 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:

Bygninger, 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/17

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		1.601.975	1.748.026
Personaleomkostninger	1	-7.600	-7.488
Af- og nedskrivninger		-193.323	-193.323
Resultat af ordinær drift		1.401.052	1.547.215
Finansielle indtægter	2	197.128	3
Finansielle omkostninger	3	-331.937	-328.801
Ordinært resultat før skat		1.266.243	1.218.417
Skat af årets resultat	4	-288.182	-268.276
ÅRETS RESULTAT		978.061	950.141
Resultatdisponering:			
Udbytte		500.000	1.500.000
Overført resultat		478.061	-549.859
		978.061	950.141

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		17.334.532	17.527.855
Materielle anlægsaktiver i alt	5	17.334.532	17.527.855
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.074	3.739.260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.532.215	0
Tilgodehavender i alt		4.547.289	3.739.260
Likvide beholdninger		203.690	52.465
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.750.979	3.791.725
AKTIVER I ALT		22.085.511	21.319.580
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.277.453	3.277.453
Overført resultat		650.887	172.826
Udbytte		500.000	1.500.000
EGENKAPITAL I ALT		4.553.340	5.075.279
Udskudt skat		433.000	474.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		433.000	474.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.280.000	12.239.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.280.000	12.239.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.530.343	2.101.352
Skyldig selskabsskat		638.458	309.276
Anden gæld		172.970	243.872
Deposita		477.400	876.801
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.819.171	3.531.301
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		17.099.171	15.770.301
PASSIVER I ALT		22.085.511	21.319.580
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016/17

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger:		
Primo	3.277.453	3.277.453
Ultimo	3.277.453	3.277.453
Overført resultat:		
Primo	172.826	722.685
Tilgang	478.061	0
Afgang	0	-549.859
Ultimo i alt	650.887	172.826
Udbytte:		
Primo	1.500.000	1.500.000
Tilgang	500.000	1.500.000
Afgang	-1.500.000	-1.500.000
Ultimo	500.000	1.500.000
Egenkapital i alt	4.553.340	5.075.279

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Omkostninger til social sikring	7.600	7.488
Personaleomkostninger	<u>7.600</u>	<u>7.488</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	197.128	3
Finansielle indtægter	<u>197.128</u>	<u>3</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	106.361	66.850
Renteomkostninger i øvrigt	225.576	261.951
Finansielle omkostninger	<u>331.937</u>	<u>328.801</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	329.162	309.276
Ændring i udskudt skat	-41.000	-41.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	20	0
Skat af årets resultat	<u>288.182</u>	<u>268.276</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	15.352.694	15.352.694
Kostpris, ultimo	<u>15.352.694</u>	<u>15.352.694</u>
Opskrivninger, primo	4.313.453	4.313.453
Opskrivninger, ultimo	<u>4.313.453</u>	<u>4.313.453</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-2.138.292	-1.944.969
Afskrivninger	-193.323	-193.323
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-2.331.615</u>	<u>-2.138.292</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>17.334.532</u>	<u>17.527.855</u>

6. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.