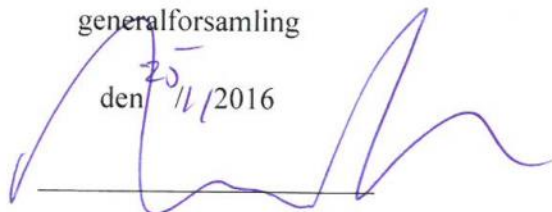


**Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS**  
Valkendorfsvej 5 - 1151 København K  
CVR nr. 28 10 90 40

**Årsrapport**  
**2015/16**  
**12. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 25/11/2016



Dirigent Bjarne Johnsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsrapport 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS Valkendorfs­gade 5 1151 København K
<b>CVR.nr.</b>	28 10 90 40
<b>Hjemsted</b>	København
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni
<b>Ejerforhold</b>	Helene Elisabeth Bunkelmann Marckwardts Fond, ejer 100 %
<b>Bestyrelse</b>	Dan Jahn Jensen (Formand) Søren Piehl Tølbøl Lauritsen Bjarne Johnsen
<b>Direktion</b>	Bjarne Johnsen
<b>Administration</b>	Advokat Bjarne Johnsen Valkendorfs­gade 5 1151 København K
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. oktober 2016

### Direktion

Bjarne Johnsen

### Bestyrelse

  
Dan Jahn Jensen, formand

  
Søren Piehl Tølbøl Lauritsen

  
Bjarne Johnsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen.

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

København, den 31. oktober 2016

**GRANT THORNTON**  
*Statsautoriseret Revisionspartnerselskab*



Carsten Mønster  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved erhvervelse og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver de nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat i det forløbne år.

Selskabet er 100 % fondsejet, og der overføres kr. 455.586 til moderfonden til videre uddeling til almennyttige og almenvelgørende formål.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning at selskabet også fremover vil være i stand til at udvise overskud.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

Ved 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN.

### Nettoomsætning

Omhandler den periodiserede leje.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger m.v..

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Værdiansættelse af investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Alle reguleringer som følge heraf føres over resultatopgørelsen.

Fastsættelsen af dagsværdi sker ved brug af en Discounted Cash Flow-model (DCF-model).

Hovedelementerne i modellen er 6-årige drifts -og likviditetsbudget for ejendommen.

##### *Drifts- og likviditetsbudgettet*

De 6-årige budgetter fastlægges efter en formaliseret budgetprocedure. Budgettet korrigeres for væsentlige påvirkninger som følge af ændrede forudsætninger, som for eksempel ændring i inflation, udlejning, energiomkostninger m.m.

På indtægtssiden medtages lejeindtægter for de kommende 6 år under hensynstagen til fastlagt stigning.

Vedligeholdelsesomkostninger budgetteres ud fra et kendskab til ejendommens vedligeholdelsesstand..

Inflation: I budgettet er indregnet en forventet prisudvikling som følge af inflation på såvel lejeindtægter, driftsudgifter samt tomgang .

Tilbagediskonteringsfaktor: Den i det 6-årige budget fremkomne udvikling i likviditeten og terminalværdien tilbagediskonteres med en tilbagediskonteringsfaktor, der består af det fastlagte afkastkrav tillagt den forventede inflationsudvikling.

Afkastkrav: Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene. Selskabets ledelse har fastsat et afkastkrav til 4,50 %.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Såfremt nettorealiseringsværdien af den enkelte fordring er lavere, er der foretaget nedskrivning til denne lavere nettorealiseringsværdi.

#### Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og gældsforpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%

#### Egenkapital

Selskabet er 100 % fondsejet, og der overføres et årligt beløb til moderfonden til videre uddeling til almennyttige og almenvælgørende formål. Dette udbytte / udlodning er indregnet under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er indregnet til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI - 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		966.290	978.324
Produktionsomkostninger		<u>-355.271</u>	<u>-403.577</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>611.019</b>	574.747
Administrationsomkostninger		<u>-111.156</u>	<u>-108.944</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<u><b>499.863</b></u>	<u>465.803</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.730.887	2.640.393
Andre finansielle indtægter		1.459	3.636
Finansielle omkostninger	1	<u>-49.872</u>	<u>-29.637</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.182.337</b>	3.080.195
Skat af årets resultat	2	<u>-380.795</u>	<u>-574.304</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>1.801.542</b></u>	<u>2.505.891</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overførsel til moderfond		455.586	443.891
Overført til næste år		<u>1.345.956</u>	<u>2.062.000</u>
		<u><b>1.801.542</b></u>	<u>2.505.891</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	<b>Aktiver</b>		<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
		<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>				
Grunde og bygninger		3	<u>15.214.375</u>	<u>13.483.488</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			<u>15.214.375</u>	<u>13.483.488</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
Likvide beholdninger			<u>1.896.032</u>	<u>1.462.613</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			<u>1.896.032</u>	<u>1.462.613</u>
<b>Aktiver i alt</b>			<u>17.110.407</u>	<u>14.946.101</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI

<b>Passiver</b>			
	<b>Note</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		9.325.000	9.325.000
Overført resultat		4.206.912	2.860.956
Skyldig overførsel til moderfond		455.586	443.891
		<u>13.987.498</u>	<u>12.629.847</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>13.987.498</b>	<b>12.629.847</b>
<b>Henlæggelser</b>			
Udskudt skat		1.188.852	808.057
		<u>1.188.852</u>	<u>808.057</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet</b>			
Forudbetalt husleje og deposita		386.200	430.801
		<u>386.200</u>	<u>430.801</u>
<b>Kortfristet</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.896	5.423
Gæld til tilknyttede selskaber		1.423.916	930.153
Anden gæld		121.045	141.820
		<u>1.547.857</u>	<u>1.077.396</u>
<b>Gæld i alt</b>		<b>1.934.057</b>	<b>1.508.197</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.110.407</b>	<b>14.946.101</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Note 1. Finansielle omkosninger</b>		
Tilknyttede virksomheder	<u>49.872</u>	<u>29.637</u>
	<u><b>49.872</b></u>	<u><b>29.637</b></u>
<b>Note 2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Udskudt skat	<u>380.795</u>	<u>574.304</u>
	<u><b>380.795</b></u>	<u><b>574.304</b></u>
<b>Note 3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum pr. 1. juli	<u>10.141.994</u>	10.141.994
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30. juni	<u><b>10.141.994</b></u>	10.141.994
Værdireguleringer pr. 1. juli	<u>3.341.494</u>	701.101
Årets værdireguleringer	<u>1.730.887</u>	<u>2.640.393</u>
Værdireguleringer pr. 30. juni	<u><b>5.072.381</b></u>	<u>3.341.494</u>
Bogført værdi 30. juni	<u><b>15.214.375</b></u>	<u><b>13.483.488</b></u>
Afkastkrav til ejendommen	<u><b>4,50%</b></u>	<u>5,25%</u>

## NOTER TIL REGNSKABET

## Note 4. Egenkapital

	<u>1/7</u>	<u>Moderfond</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>30/6</u>
Virksomhedskapital	9.325.000		0	9.325.000
Overført resultat	2.860.956		1.345.956	4.206.912
Skyldig overførsel til moderfond	443.891	-443.891	455.586	455.586
	<u>12.629.847</u>	<u>-443.891</u>	<u>1.801.542</u>	<u>13.987.498</u>

Kapitalen er ikke opdelt i klasser

## Note 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1/7-2015</u>	<u>Gæld efter 5 år.</u>	<u>Gæld 30/6 2016</u>
Forudbetalt husleje og deposita	<u>430.801</u>	<u>386.200</u>	<u>386.200</u>