

RIGENSGADE 11 A/S

Rigensgade 11
1316 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Peter Indahl Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

RIGENSGADE 11 A/S

Rigensgade 11

1316 København K

Telefonnummer: 20821677

CVR-nr: 28855109

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Rigensgade 11 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2017

Direktion

Peter Indahl Jensen

Bestyrelse

Peter Indahl Jensen

Niels Christian Akhøj Nielsen

Susanne Højgaard Jensen

Aase Iben Kronholm

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RIGENSGADE 11 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RIGENSGADE 11 A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet

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 regnskabet

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 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.

København, 31/05/2017

Kim Thomsen
Statsautoriseret Revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejerskab af investeringsejendommen Rigensgade 11, 1316 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens forventning at ejendommen bliver fuldt udlejet i 2017 samt at ejendommen sælges i 2017 med overtagelse i efteråret 2017.

Årets resultat udgør for 2016 et overskud efter skat på 1.537 t.kr. (2015: 2.380 t.kr.). Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 34.852 t.kr.

Selskabets resultat for 2016 er som forventet.

Usikkerhed ved indregning

Som følge af det igangværende salg af ejendommen, er der en vis usikker ved den regnskabsmæssige værdi af ejendommen.

Det forventede salg af ejendomme, vil indbringe selskabet mere end den bogførte værdi.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Selskabets kapitalejere har efter regnskabsårets afslutning ydet selskabet lån, som væsentligt overstiger selskabets tilgodehavende hos kapitalejerne pr. 31. december 2016.

Udover det igangværende salg af ejendommen, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ingen af ændringerne har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for sammenligningstillene, udover følgende:

- Gæld vedrørende investeringsejendomme må ikke længere værdiansættes til dagsværdi, men skal måles til amortiseret kostpris. Årets værdiregulering til dagsværdi havde forbedret resultatet og egenkapitalen med 6.740 kr.
- Ved overgangen til den ny regnskabspraksis, er dagsværdi pr. seneste balancedag, jf. overgangsreglen, anvendt som ny kostpris for gæld vedrørende investeringsejendommen og sammenligningstillene ændres derfor ikke.

Årsregnskabet er, bortset fra ovenstående, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, er der foretaget sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten, ekskl. moms og afgifter samt rabatter, kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikringer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse,

ud over det som udtrykkes ved værdiregulering.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages værdiregulering til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		3.342.276	3.642.469
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		3.342.276	3.642.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	162.351
Andre finansielle indtægter	2	42.382	23.498
Øvrige finansielle omkostninger	3	-610.455	-728.995
Ordinært resultat før skat		2.774.203	3.099.323
Skat af årets resultat	4	-1.237.014	-719.657
Årets resultat		1.537.189	2.379.666
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		1.537.189	2.379.666
I alt		1.537.189	2.379.666

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		73.700.000	73.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	73.700.000	73.700.000
Anlægsaktiver i alt		73.700.000	73.700.000
Tilgodehavende skat		240.555	0
Andre tilgodehavender		58.548	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		275.708	0
Periodeafgrænsningsposter		0	293.116
Tilgodehavender i alt		574.811	293.116
Likvide beholdninger		3.114.528	5.702.913
Omsætningsaktiver i alt		3.689.339	5.996.029
Aktiver i alt		77.389.339	79.696.029

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		275.708	0
Overført resultat		33.575.836	32.314.355
Egenkapital i alt		34.851.544	33.314.355
Hensættelse til udskudt skat		6.479.699	5.714.760
Hensatte forpligtelser i alt		6.479.699	5.714.760
Gæld til realkreditinstitutter		30.157.271	31.632.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.336.208
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.750.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	30.157.271	38.718.778
Gæld til realkreditinstitutter		1.417.388	1.398.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.150	40.000
Skyldig selskabsskat		0	41.112
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.439.287	468.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.900.825	1.948.136
Gældsforpligtelser i alt		36.058.096	40.666.914
Passiver i alt		77.389.339	79.696.029

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	32.314.355	0	33.314.355
Betalt udbytte	0		0	0	0
Årets resultat	0	275.708	1.261.481	0	1.537.189
Egenkapital, ultimo	1.000.000	275.708	33.575.836	0	34.851.544

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med forrige år ikke udbetalt lønninger.

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægter af mellemværende med kapitalejerne	15.690	0
Øvrige renteindtægter	26.692	23.498
	42.382	23.498

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	68.438	136.875
Andre finansielle omkostninger	542.017	592.120
	610.455	728.995

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-459.445	-577.722
Ændring af udskudt skat	-764.939	-141.935
Regulering tidligere år	-12.630	0
	-1.237.014	-719.657

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris	
Kostpris primo	53.283.335
Kostpris ultimo	53.283.335
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo primo	20.416.665
Årets værdiregulering til dagsværdi	0
Saldo ultimo	20.416.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.700.000

Beregning af dagsværdi sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de fremtidige pengestrømme ved at besidde ejendommen tilbagediskonteres med en kapitaliseringsfaktor baseret på et markedsbaseret forretningskrav. I prognosen over fremtidige pengestrømme indgår forventede lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger.

Ejendommen er så godt som fuldt udlejet og afkastningsgraden udgør 4,75% pr. 31. december 2016 (31. december 2015: 4,75%).

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 22.925.320 kr. senere end 5 år efter balancedagen.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. pr. 31. december 2016.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 48,8 mio.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 73,7 mio.kr.