

# **RIGENSGADE 11 A/S**

Rigensgade 11  
1316 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2016**

---

**Christian Akhøj**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

ERNST &amp; YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rigensgade 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stiling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

### Direktion

Peter Indahl Jensen

### Bestyrelse

Niels Christian Akhøj Nielsen  
Formand

Peter Indahl Jensen

Susanne Højgaard Jensen

Aase Iben Kronholm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RIGENSGADE 11 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RIGENSGADE 11 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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, 31/05/2016

Poul Erik Olsen  
Statsautoriseret Revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

Lisa Hagedorn  
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

Ejendommens lejemål ophører til fraflytning pr. 31. december 2016. Der er iværksat tiltag med henblik på at finde en ny lejer og/eller sælge ejendommen.

Det er ledelsens forventning at i tilfælde af fortsat udlejning, vil det være muligt at opnå en lejeindtægt af mindst samme størrelse som for 2015.

Som følge af at det endnu ikke har været muligt at finde en ny lejer, har ledelsen valgt at bibeholde værdiansættelsen af investeringsejendommen til 73,7 mio. kr.

I tilfælde af et evt. salg er det på grundlag af indhentede mæglervurderinger ledelsens forventning, at ejendommens salgspris vil overstige den regnskabsmæssige værdi på 73,7 mio. kr.

Årets resultat, der således ikke er påvirket af en værdiregulering af ejendommen, udgør for 2015 et overskud efter skat på 2.380 t.kr. (2014: 3.321 t.kr.). Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 33.314 t.kr.

Selskabets resultat for 2015 er som forventet og anses for tilfredsstillende uden værdiregulering af ejendommen.

## Usikkerhed ved indregning

Som følge af den manglende udlejning af ejendommen eller som alternativ hertil et evt. salg af ejendommen, er der en vis usikker ved den regnskabsmæssige værdi af ejendommen.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Udover lejemålets ophør med udgangen af 2016 er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Der er foretaget sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter, moms og afgifter m.v., opkrævet på vegne af tredjemand.

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets 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. Rente

## Balance

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under poster dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under poster dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital - udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

---



Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender 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 balanceorienterende gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 vedørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under poster dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andres gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.642.469</b>	<b>3.625.156</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>3.642.469</b>	<b>3.625.156</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	2.100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		162.351	-759.027
Andre finansielle indtægter .....		23.498	8.540
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-728.995	-806.143
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>3.099.323</b>	<b>4.168.526</b>
Skat af årets resultat .....	3	-719.657	-847.186
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.379.666</b>	<b>3.321.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.379.666	3.321.340
<b>I alt</b> .....		<b>2.379.666</b>	<b>3.321.340</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		73.700.000	73.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>73.700.000</b>	<b>73.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>73.700.000</b>	<b>73.700.000</b>
Tilgodehavende skat .....		0	122.989
Periodeafgrænsningsposter .....		293.116	291.845
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>293.116</b>	<b>414.834</b>
Likvide beholdninger .....		5.702.913	4.120.731
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.996.029</b>	<b>4.535.565</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>79.696.029</b>	<b>78.235.565</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		32.314.355	29.934.689
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>33.314.355</b>	<b>30.934.689</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.714.760	5.572.825
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.714.760</b>	<b>5.572.825</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		31.632.570	33.221.900
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		3.336.208	3.815.892
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.750.000	3.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>38.718.778</b>	<b>40.537.792</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.398.274	692.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		40.000	40.001
Skyldig selskabsskat .....		41.112	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		468.750	458.208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.948.136</b>	<b>1.190.259</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>40.666.914</b>	<b>41.728.051</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>79.696.029</b>	<b>78.235.565</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.000	29.934.689	0	30.934.689
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	2.379.666	0	2.379.666
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	32.314.355	0	33.314.355

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med forrige år ikke udbetalt lønninger.

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	136.875	111.143
Andre finansielle omkostninger	592.120	695.000
	<u>728.995</u>	<u>806.143</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-577.722	-431.595
Ændring af udskudt skat	-141.935	-415.591
	<u>-719.657</u>	<u>-847.186</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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 driftsomkostninger.

Ejendommen er fuld udlejet og afkastningsgraden udgør 4,75% pr. 31. december 2015 (2014: 4,75%).

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 24.421.811 kr. senere end 5 år efter balancedagen.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. pr. 31. december 2015.

#### 7. 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.