

Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S

c/o Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, Overgaden Neden Vandet 19 A, 3., 1414 København K

CVR-nr. 29 32 22 79

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2017.

Georg Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. september 2017

Direktion

Georg Petersen

Bestyrelse

Thomas Mardahl Petersen
formand

Georg Petersen

Birgit Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 22. september 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S c/o Advokataktieselskabet af 1. januar 1991 Overgaden Neden Vandet 19 A, 3. 1414 København K
	CVR-nr.: 29 32 22 79
	Stiftet: 2. februar 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Thomas Mardahl Petersen, formand Georg Petersen Birgit Petersen
Direktion	Georg Petersen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Advokataktieselskabet af 1. januar 1991

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejerlejlighederne 1 og 2 af matr. nr. 163 Christians Havns Kvarter, København, beliggende Overgaden Neden Vandet 19 A og B, 1414 København K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -511 t.kr. mod 3.620 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Selskabet har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

- Gæld herunder prioritetsgæld skal fremover indregnes til amortiseret kostpris hvor det tidligere var indregnet til kursværdi. Ændring foretages i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning og har derfor ingen effekt for egenkapitalen primo.

Udover ovenstående ændring er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi baseret på en individuel vurdering.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	0	701.783
Andre eksterne omkostninger	-42.025	-22.680
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-521.890	-76.362
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.188.081
Bruttoresultat	-563.915	4.790.822
Andre finansielle indtægter	17	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.990	-145.973
Resultat før skat	-654.888	4.644.849
Skat af årets resultat	144.078	-1.024.600
Årets resultat	-510.810	3.620.249
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.620.249
Disponeret fra overført resultat	-510.810	0
Disponeret i alt	-510.810	3.620.249

Balance 30. april

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	12.100.000	15.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.100.000</u>	<u>15.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.100.000</u>	<u>15.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	144.078	0
Andre tilgodehavender	<u>39.173</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>183.251</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>825.697</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>183.251</u>	<u>825.697</u>
Aktiver i alt	<u>12.283.251</u>	<u>16.425.697</u>

Balance 30. april

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5	Overført resultat	4.595.664	5.106.474
	Egenkapital i alt	5.595.664	6.106.474
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	667.458	667.458
	Hensatte forpligtelser i alt	667.458	667.458
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.398.277	4.889.357
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.398.277	4.889.357
6	Gældsforpligtelser	492.000	489.950
	Gæld til pengeinstitutter	805	0
	Modtagne forudbetalinger	0	3.500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.625	13.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.072.821	180.490
	Selskabsskat	0	384.758
	Anden gæld	6.601	194.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.621.852	4.762.408
	Gældsforpligtelser i alt	6.020.129	9.651.765
	Passiver i alt	12.283.251	16.425.697
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret vurdering	0	4.220.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-31.919
	0	4.188.081
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.573	51.968
Andre finansielle omkostninger	83.417	94.005
	90.990	145.973
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2016	11.380.000	11.380.000
Afgang i årets løb	-2.212.778	0
Kostpris 30. april 2017	9.167.222	11.380.000
Regulering til dagsværdi 1. maj 2016	4.220.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.287.222	4.220.000
Regulering til dagsværdi 30. april 2017	2.932.778	4.220.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	12.100.000	15.600.000

Noter

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2016	5.106.474	1.486.225
Årets overførte overskud eller underskud	-510.810	3.620.249
	4.595.664	5.106.474

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2017 kr.	Gæld i alt 30/4 2016 kr.
6. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	492.000	2.449.185	4.890.277	5.379.307
	492.000	2.449.185	4.890.277	5.379.307

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.890 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 12.100 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev på 5.500 t.kr. med pant i ejendommen.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, CVR-nr. 36492872 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.752 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.