

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

c/o Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, Svanemøllevej 34, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 32 22 79

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2016.

Georg Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. september 2016

Direktion

Georg Petersen

Bestyrelse

Thomas Mardahl Petersen
formand

Georg Petersen

Birgit Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Overgaden Neden Vandet 19 A OG B, København A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. september 2016

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 Svanemøllevej 34 2100 København Ø
	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

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på 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 sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme 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".

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	701.782	827.340
Andre eksterne omkostninger	-22.680	-12.320
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-76.361	-111.180
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.188.081	-5.180
Bruttoresultat	4.790.822	698.660
Andre finansielle indtægter	0	1.982
3 Øvrige finansielle omkostninger	-145.973	-158.893
Resultat før skat	4.644.849	541.749
4 Skat af årets resultat	-1.024.600	-128.522
Årets resultat	3.620.249	413.227
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.620.249	413.227
Disponeret i alt	3.620.249	413.227

Balance 30. april

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>15.600.000</u>	<u>11.380.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.600.000</u>	<u>11.380.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.600.000</u>	<u>11.380.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>825.697</u>	<u>49.191</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>825.697</u>	<u>49.191</u>
	Aktiver i alt	<u>16.425.697</u>	<u>11.429.191</u>

Balance 30. april

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7	Overført resultat	5.106.474	1.486.225
	Egenkapital i alt	6.106.474	2.486.225
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	667.458	27.616
	Hensatte forpligtelser i alt	667.458	27.616
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.889.357	5.346.785
	Deposita	0	266.353
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.889.357	5.613.138
	Kortfristet del af langfristet gæld	489.950	485.980
	Modtagne forudbetalinger	3.500.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	180.490	2.619.824
	Selskabsskat	384.758	128.522
	Anden gæld	194.210	54.886
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.762.408	3.302.212
	Gældsforpligtelser i alt	9.651.765	8.915.350
	Passiver i alt	16.425.697	11.429.191
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		
11	Nærtstående parter		

Noter

1. Virksomhedens 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.

Selskabet har indgået aftale om delsalg af 1 lejlighed med overtagelse efter regnskabsårets udløb.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret vurdering	4.220.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-31.919	-5.180
	4.188.081	-5.180
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.968	66.334
Andre finansielle omkostninger	94.005	92.559
	145.973	158.893
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	384.758	128.522
Årets regulering af udskudt skat	639.842	0
	1.024.600	128.522

Noter

	30/4 2016 kr.	30/4 2015 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2015	11.380.000	11.380.000
Kostpris 30. april 2016	11.380.000	11.380.000
Årets regulering til dagsværdi	4.220.000	0
Regulering til dagsværdi 30. april 2016	4.220.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	15.600.000	11.380.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2014, 11.380.000 kr.

6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	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.

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	1.486.225	1.072.998
Årets overførte overskud eller underskud	3.620.249	413.227
	5.106.474	1.486.225

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2016 kr.	Gæld i alt 30/4 2015 kr.
8. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	489.950	2.969.895	5.379.307	5.832.765
Deposita	0	0	0	266.353
	489.950	2.969.895	5.379.307	6.099.118

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.379 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 15.600 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er deponeret ejerpantebrev på 10 t.kr. med pant i ejendommen.

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

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, CVR-nr. 36492872 som administrationsselskab 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.

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

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Advokataktieselskabet af 1. januar 1991, København