


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Christian IX's Gade 3-5 ApS

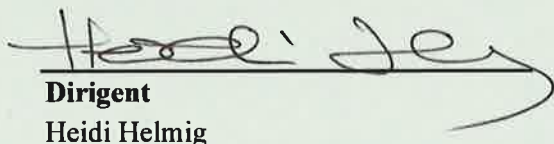
Ordrupvej 89, st., 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 31 58 41 32

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁵/₁₃ 2017.


Dirigent
Heidi Helmig

Hjemstedskommune: Gentofte

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31/12 2016	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Christian IX's Gade 3-5 ApS

Ordrupvej 89, st.

2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 31 58 41 32

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Heidi Helmig

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning, køb og salg af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil samt at udøve enhver form for finansierings- og investeringsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil. Selskabet har endvidere til formål at udlåne penge til andre, der helt eller delvist udøver en sådan virksomhed, og at eje kapitalandele i virksomheder, der helt eller delvist udøver den nævnte virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Christian IX's Gade 3-5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Charlottenlund, den 23. februar 2017

Direktion


Heidi Helmig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Christian IX's Gade 3-5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christian IX's Gade 3-5 ApS for regnskabsåret 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 – 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 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 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 årsregnskabet

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 sammen-
sværgelser, 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.

Rødovre, den 23. februar 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr: 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forbedret med 74 t.kr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tillignet.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. End-

videre indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Inventar afskrives lineært over 5 år, med en scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Værdipapirer

Værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

Egenkapital - Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på årets resultat eller skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	5.177.957	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	73.592	855.708
		<u>5.251.549</u>	<u>855.708</u>
	Udgifter		
1	Personaleomkostninger	-1.510.876	-802.198
	Resultat før afskrivninger	<u>3.740.673</u>	<u>53.510</u>
2	Afskrivninger	-92.042	0
	Resultat før finansiering	<u>3.648.631</u>	<u>53.510</u>
	Renteindtægter	1.085.360	1.990.228
	Renteudgifter	-2.053.313	-2.017.568
	Resultat før skat	<u>2.680.678</u>	<u>26.170</u>
3	Beregnete skatter	-591.881	-432.544
	Årets resultat	<u><u>2.088.797</u></u>	<u><u>-406.374</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.088.797	-406.374
	Udbytte	0	0
		<u><u>2.088.797</u></u>	<u><u>-406.374</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
AKTIVER		
Inventar	521.570	0
Investeringsejendomme	<u>53.000.000</u>	<u>53.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.521.570</u>	<u>53.000.000</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>53.521.570</u>	<u>53.000.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	670.984	24.984
Andre tilgodehavender	<u>16.119.775</u>	<u>18.929.944</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.790.759</u>	<u>18.954.928</u>
Værdipapirer	<u>2.285.520</u>	<u>0</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.285.520</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>32.346.471</u>	<u>30.222.561</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>51.422.750</u>	<u>49.177.489</u>
Aktiver i alt	<u>104.944.320</u>	<u>102.177.489</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	10.067.268	7.978.471
5	Egenkapital i alt	<u>10.192.268</u>	<u>8.103.471</u>
3	Udskudt skat	6.121.969	6.221.395
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.121.969</u>	<u>6.221.395</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	83.870.051	83.943.643
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>83.870.051</u>	<u>83.943.643</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	691.307	0
	Kreditorer	126.495	290.722
	Anden gæld	3.942.230	3.618.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.760.032</u>	<u>3.908.980</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>88.630.083</u>	<u>87.852.623</u>
	Passiver i alt	<u>104.944.320</u>	<u>102.177.489</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Lønninger	1.497.728	798.830
Pension	0	0
Andre sociale udgifter	13.148	3.368
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>1.510.876</u>	<u>802.198</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Afskrivninger		
Inventar	<u>92.042</u>	<u>0</u>
	<u>92.042</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	691.307	-90.674
Regulering, udskudt skat	<u>-99.426</u>	<u>523.218</u>
	<u>591.881</u>	<u>432.544</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>6.121.969</u>	<u>6.221.395</u>

4	Anlægsaktiver	Investerings-	
		Inventar	ejendomme
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	0	62.000.000
	Tilgang	613.612	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2016	613.612	62.000.000
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	0	-9.000.000
	Opskrivninger i året	0	0
	Nedskrivninger i året	0	0
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016	0	-9.000.000
	Afskrivninger pr. 1/1 2016	0	0
	Afskrivninger i året	92.042	0
	Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2016	92.042	0
	Bogført værdi pr. 31/12 2016	521.570	53.000.000
5	Egenkapital	Selskabs-	Overført
		kapital	resultat
	Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	7.978.471
	Udbetalt udbytte	0	0
	Årets resultat	0	2.088.797
	Egenkapital pr. 31/12 2016	125.000	10.067.268
	I alt		

6 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede ejendoms lån udgør kr. 83.943.643 målt til kursværdi, hvoraf kr. 0 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede ejendoms lån forfalder ca. kr. 76.200.000 til betaling senere end efter 5 år.

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nordea kr. 83.943.643 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 53.000.000.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.