

# **ApS ØSTER FARIMAGSGADE 95**

Ahlmanns Alle 2, 1 tv  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/03/2018**

---

**Hans-Christian Frøslev**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ApS ØSTER FARIMAGSGADE 95  
Ahlmanns Alle 2, 1 tv  
2900 Hellerup

CVR-nr: 32831001  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

**Bankforbindelse** Nykredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2016/2017 for ApS Øster Farimagsgade 95.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12/03/2018

## Direktion

Hans-Christian Frøslev  
direktør

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der pågår forhandlinger med kreditinstitutter om den endelige finansiering af selskabets ejendom. Selskabets gæld til kreditinstitutter er klassificeret som kortfristet i årsrapporten. Når den endelige finansiering af gælden falder på plads, vil største delen være langfristet.

Denne refinansiering er betingelse for selskabets drift. Selskabet vurderes til at være i stand til at servicere dets gæld til kreditinstitutterne det kommende år, hvorfor selskabet vurderes til at opfylde going concern princippet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Ejendommen er igen fuldt udlejet.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for ApS Øster Farimagsgade 95 for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Generelt om indregning og indmåling: I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver 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 forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterer på balancedagen.

## **Resultatopgørelse:**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og honorarindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter og honorarindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen.

## **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver:**

Værdien af investeringsejendomme opgøres til skønnede handelsværdier ved bl.a. at kapitalisere investeringsejendommens normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Fortjeneste eller tab ved afhændelse investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

### **Varebeholdninger:**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab. Udbytte: Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte, indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Skyldig skat og udskudt skat: Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 25%. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### **Gældsforpligtigelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		145.351	116.254
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>145.351</b>	<b>116.254</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>145.351</b>	<b>116.254</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.294	-40.924
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>65.057</b>	<b>75.330</b>
Skat af årets resultat .....		-14.312	-16.573
<b>Årets resultat .....</b>		<b>50.745</b>	<b>58.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		50.745	58.757
<b>I alt .....</b>		<b>50.745</b>	<b>58.757</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		4.152.986	4.152.986
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.152.986</b>	<b>4.152.986</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.152.986</b>	<b>4.152.986</b>
Tilgodehavende skat .....		324.383	338.695
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>324.383</b>	<b>338.695</b>
Likvide beholdninger .....		51.645	-27.430
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>376.028</b>	<b>311.265</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.529.014</b>	<b>4.464.251</b>



# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		-923.280	-974.025
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-843.280</b>	<b>-894.025</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.298.001	
Gæld til banker .....		2.890.483	5.099.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		183.810	201.494
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	56.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.372.294</b>	<b>5.358.276</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.372.294</b>	<b>5.358.276</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.529.014</b>	<b>4.464.251</b>

# Noter

## 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter dets investeringsejendom til dagsværdi. Den samlede værdi på dkr. 4,2 mio - er opgjort ud fra skønnet handelsværdi, hvortil knytter sig usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at handelsværdien samlet set med rimelighed kan antages at være på niveau med ejendommens kostpris.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter (tkr. 5.188.484) er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 sep.-2017 udgør tkr. 4.153.