



**Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS**  
**Esplanaden 18, 1263 København K**

**CVR. nr. 33 76 23 80**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
11. maj 2017

Anders Gangsted-Rasmussen  
Dirigent

## Indhold

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2017

Direktion:

---

Anders Gangsted-Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2016 - 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 Ethiske 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 regnskabsbrugere 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 sammensværgelser, 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.

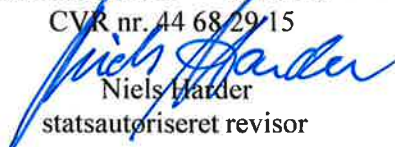
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 20. januar 2017  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

CVR nr. 44 68 29 15



Niels Harder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS  
c/o Gangsted-Rasmussen Gruppen  
Esplanaden 18  
1263 København K

CVR.nr.: 33 76 23 80  
Stiftet: 25. maj 2011  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Gangsted-Rasmussen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3 <sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

**Ejerforhold**

AGR Invest ApS  
Esplanaden 18  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af fast ejendom samt anden investering.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabsloven er ændret og som følge heraf har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder, hvilket primært vedrører tekstrettelser.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 og 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 for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen:

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle 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:****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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering vedrørende investeringsejendomme".

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.

**Tilgodehavender**

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

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor 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.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	2.250.200	2.232.113
<b>Værdiregulering af investeringsejendom</b> .....	3.968	9.161.227
<b><u>Resultat af ordinær primær drift</u></b> .....	<u>2.246.232</u>	<u>11.393.340</u>
Finansielle indtægter .....		33
Finansielle omkostninger .....	1	<u>1.218.724</u>
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....	<u>1.748.455</u>	<u>10.174.649</u>
Skat af årets resultat .....	2	<u>1.889.542</u>
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u>1.363.389</u>	<u>8.285.107</u>
 <b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>		
Overføres til overført resultat .....	<u>1.363.389</u>	<u>8.285.107</u>
<b><u>Disponeret i alt</u></b> .....	<u>1.363.389</u>	<u>8.285.107</u>

**Balance pr. 31. december 2016****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme .....	3	63.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>63.200.000</u>
		<u>63.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....		<u>63.200.000</u>
		<u>63.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender .....		8.012
Periodeafgrænsningsposter .....		58.462
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<u>21.020</u>
		<u>1.637</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>29.032</u>
		<u>60.099</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<u>321.842</u>
		<u>155.282</u>
<b>Aktiver i alt</b> .....		<u>350.874</u>
		<u>215.381</u>
		<u>63.850.874</u>
		<u>63.415.381</u>

**Balance pr. 31. december 2016****Passiver**

	<u>Note</u>		<u>2015</u>
Virksomhedskapital .....	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....	5	18.025.584	16.662.195
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....		<u>19.025.584</u>	<u>17.662.195</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat .....		8.086.562	8.052.770
<b><u>Hensatte forpligtelser i alt</u></b> .....		<u>8.086.562</u>	<u>8.052.770</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....	6	33.352.000	33.352.000
Deposita .....		900.668	840.999
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>34.252.668</u>	<u>34.192.999</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		839.401	804.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		29.954	27.042
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.045.715	2.371.775
Selskabsskat .....		351.274	172.654
Anden gæld .....		219.716	131.263
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>2.486.060</u>	<u>3.507.417</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>36.738.728</u>	<u>37.700.416</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>63.850.874</u>	<u>63.415.381</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		

**Noter til årsregnskabet for 2016**

		<u>2015</u>
<b>Note 1. Finansielle omkostninger:</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder .....	101.286	218.914
Andre renteomkostninger .....	396.491	441.844
Låneomkostninger .....		157.698
Kurstab ved låneomlægning .....		400.268
	<u>497.777</u>	<u>1.218.724</u>
<b>Note 2. Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets resultat .....	351.274	172.654
Årets regulering af udskudt skat .....	33.792	1.716.888
	<u>385.066</u>	<u>1.889.542</u>
<b>Note 3. Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris 1. januar .....	54.038.773	53.777.828
Tilgang i årets løb .....	303.968	260.945
<b>Kostpris 31. december</b> .....	<u>54.342.741</u>	<u>54.038.773</u>
Regulering 1. januar .....	9.161.227	
Årets regulering til dagsværdi, overført til resultatopgørelsen .....	-3.968	9.161.227
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b> .....	<u>9.157.259</u>	<u>9.161.227</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> .....	<u>63.500.000</u>	<u>63.200.000</u>

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen fastsat til ca. 4%.

		<u>2015</u>
		<u>kr.</u>
<b>Note 4. Virksomhedskapital:</b>		
Virksomhedskapital 1. januar .....	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Nom. 1.000.000 til kurs 1668,28 indbetalt ved spaltning den 21. maj 2011.

**Noter til årsregnskabet for 2016**

		<u>2015</u>
<b><u>Note 5. Overført resultat:</u></b>		
Overført resultat 1. januar .....	16.662.195	8.377.088
Årets overførte overskud .....	<u>1.363.389</u>	<u>8.285.107</u>
	<u>18.025.584</u>	<u>16.662.195</u>

**Note 6. Gældsforpligtelser:**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>0</u>	<u>33.352.000</u>	<u>33.352.000</u>	<u>33.352.000</u>

Kursværdien af prioritetsgælden udgør kr. 32.917.407 pr. 31. december 2016.

**Note 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejend. Gl. Kongevej 101 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.