

## **Ejendomme 26. juli 2011 ApS**

**c/o Nielsen & Flethøj advokater  
Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 33 86 41 08**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. juni 2017



---

Froels Flethøj Thygesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ejendomme 26. juli 2011 ApS

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomme 26. juli 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. juni 2017

Direktion



Troels Fløthøj Thygesen  
adm. direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejeren i Ejendomme 26. juli 2011 ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme 26. juli 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Kgs. Lyngby, den 18. juni 2017

**Schwartz, Pio & Co**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor

Ejendomme 26. juli 2011 ApS

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomme 26. juli 2011 ApS  
c/o Nielsen & Flethøj advokater  
Gammel Vartov Vej 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33 86 41 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### **Direktion**

Troels Flethøj Thygesen, adm. direktør

### **Revision**

Schwartz, Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41, 1.  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og at drive, eje samt erhverve og opføre fast ejendom samt eje aktier i selskaber med disse formål.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.614.524, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.317.044.

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabets ultimative ejer har tilkendegivet at ville sikre selskabet med den fornødne likviditet til at selskabet kan fortsætte driften fremadrettet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomme 26. juli 2011 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, som afholdes direkte for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygningermåles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Grunde og bygninger	50 år
<b>Tilgodehavender</b>	

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-276.433</b>	<b>71.240</b>
Personaleomkostninger	2	-25.000	-25.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-169.155	-7.940.407
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-470.588</b>	<b>-7.894.167</b>
Finansielle indtægter		-59.621	131.918
Finansielle omkostninger		<u>-1.084.315</u>	<u>-916.546</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.614.524</b>	<b>-8.678.795</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.614.524</u></b>	<b><u>-8.678.795</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-1.614.524</u>	<u>-8.678.795</u>
		<b><u>-1.614.524</u></b>	<b><u>-8.678.795</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>18.500.000</u>	<u>16.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>18.500.000</u>	<u>16.950.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.500.000</u>	<u>16.950.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.250</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>1.250</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>64.234</u>	<u>43.753</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>64.234</u>	<u>45.003</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>18.564.234</u>	<u>16.995.003</u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		88.000	88.000
Overført resultat		<u>-8.405.044</u>	<u>-6.790.520</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-8.317.044</b></u>	<u><b>-6.702.520</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.532.584</u>	<u>9.394.833</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>9.532.584</b></u>	<u><b>9.394.833</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	289.702	283.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		580.615	84.002
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.777.040	12.286.591
Anden gæld		<u>1.701.337</u>	<u>1.648.117</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>17.348.694</b></u>	<u><b>14.302.690</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>26.881.278</b></u>	<u><b>23.697.523</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>18.564.234</b></u>	<u><b>16.995.003</b></u>
Finansiering	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Finansiering

Selskabet har tabt kapitalen og selskabets ultimative ejer har oplyst, at han vil sikre den løbende finansiering af selskabet. Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med drift for øje. Vi henviser til ledelsesberetningen hvori forholdet er beskrevet.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	<u><b>25.000</b></u>	<u><b>25.000</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	25.181.425
Tilgang i årets løb	<u>1.719.155</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>26.900.580</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	8.231.425
Årets nedskrivninger	72.149
Årets afskrivninger	<u>97.006</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>8.400.580</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>18.500.000</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	88.000	-6.790.520	-6.702.520
Årets resultat	0	-1.614.524	-1.614.524
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>88.000</b>	<b>-8.405.044</b>	<b>-8.317.044</b>

Selskabskapitalen består af 11 anparter à nominelt kr. 8.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	88.000	80.000	0	0	0
Tilgang i året	0	8.000	0	0	0
<b>Selskabskapital</b>	<b>88.000</b>	<b>88.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.678.813	9.822.286	289.702	8.307.000
	<b>9.678.813</b>	<b>9.822.286</b>	<b>289.702</b>	<b>8.307.000</b>

## **Noter til årsrapporten**

### **6 Eventualposter m.v.**

#### **Andre eventualforpligtelser**

Der er ingen andre eventualforpligtelser på balancedagen.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på balancedagen t.kr. 9.762, er der givet pant med 10.249 t.DKK i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 16.853 t.DKK.

Til sikkerhed for bankgæld på balancedagen et indestående på 64 t.DKK foreligger ejerpantebrev på 1.750 t.DKK i selskabets ejendom bogført på balancedagen til 16.853 t.DKK.