
Ole Suhrs Gade 13-15 ApS

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 35 06 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Inge Leth
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

Direktion

Kim Nielsen

Hans Christian Melgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ole Suhrs Gade 13-15 ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

København, den 29. maj 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

København, den 29. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ole Suhrs Gade 13-15 ApS
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34 35 06 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. februar 2012
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Kim Nielsen
Hans Christian Melgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		1.608.702	1.486.807
Andre driftsindtægter		1.158	56.530
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-584.638	-757.855
Andre eksterne omkostninger		-203.855	-222.387
Bruttoresultat før værdireguleringer		821.367	563.095
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	5.446.343	4.743.816
Bruttoresultat efter værdireguleringer		6.267.710	5.306.911
Finansielle indtægter		559.788	41.803
Finansielle omkostninger		-606.646	-456.459
Resultat før skat		6.220.852	4.892.255
Skat af årets resultat	2	-1.376.702	-1.026.765
Årets resultat		4.844.150	3.865.490

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.844.150	3.865.490
		4.844.150	3.865.490

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		40.931.519	34.429.954
Materielle anlægsaktiver	3	40.931.519	34.429.954
Anlægsaktiver		40.931.519	34.429.954
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212	356
Andre tilgodehavender	4	954.026	979.891
Udskudt skatteaktiv		19.807	0
Periodeafgrænsningsposter		8.974	32.754
Tilgodehavender		983.019	1.013.001
Likvide beholdninger		230.151	0
Omsætningsaktiver		1.213.170	1.013.001
Aktiver		42.144.689	35.442.955

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.515.389	8.671.239
Egenkapital	5	13.640.389	8.796.239
Hensættelse til udskudt skat		3.193.456	1.796.947
Andre hensættelser		720.414	895.980
Hensatte forpligtelser		3.913.870	2.692.927
Gæld til realkreditinstitutter		0	21.515.202
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	21.515.202
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	314.679
Kreditinstitutter		0	39.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.048	172.015
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.191.885	1.041.885
Gæld til selskabsdeltagere		21.333.096	0
Anden gæld		841.423	714.880
Periodeafgrænsningsposter, passiv		220.978	155.398
Kortfristede gældsforpligtelser		24.590.430	2.438.587
Gældsforpligtelser		24.590.430	23.953.789
Passiver		42.144.689	35.442.955
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>5.446.343</u>	<u>4.743.816</u>
	<u>5.446.343</u>	<u>4.743.816</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>1.376.702</u>	<u>1.026.765</u>
	<u>1.376.702</u>	<u>1.026.765</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		25.716.349
Tilgang i årets løb		<u>1.055.222</u>
Kostpris 31. december		<u>26.771.571</u>
Værdireguleringer 1. januar		8.713.605
Årets værdireguleringer		<u>5.446.343</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>14.159.948</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>40.931.519</u>

Dagsværdi er fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

Noter til årsregnskabet

4 Andre tilgodehavender

Selskabets investeringsejendom har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt TDKK 720. Dette indestående modsvares af en tilsvarende gæld medtaget under hensatte forpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående/hensættelser i h.t. BRL § 18b.

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.671.239	8.796.239
Årets resultat	0	4.844.150	4.844.150
Egenkapital 31. december	125.000	13.515.389	13.640.389

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	17.315.881
Mellem 1 og 5 år	0	4.199.321
Langfristet del	0	21.515.202
Inden for 1 år	0	314.679
	0	21.829.881

Prioritetsgælden er indfriet i forbindelse med salg af selskabet. Ny finansiering er optaget hos nye selskabsdeltagere.

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. PPlus Re Capital A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og består af huslejeindtægter samt opkrævne fællesbidrag til dækning af lejerens andel af driftsudgifterne vedrørende regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter, aktiv

Periodeafgrænsningsposter, aktiv opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.