

# **Ole Suhrs Gade 13-15 ApS**

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 34350671

## **Årsrapport for 2017**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2018

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	13

## **Ole Suhrs Gade 13-15 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ole Suhrs Gade 13-15 ApS c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	34350671
Stiftelsesdato	15. februar 2012
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Direktion</b>	Kim Nielsen , Direktør Hans Christian Melgaard , Direktør
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## **Ole Suhrs Gade 13-15 ApS**

### **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

### **Direktion**

Kim Nielsen  
Direktør

Hans Christian Melgaard  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Ole Suhrs Gade 13-15 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

#### **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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

### **ERNST & YOUNG**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mnenr16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mnenr34495

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende Ole Suhrs Gade 13-15, København K.

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

Årets resultat for 2017 blev et overskud på 808 t. kr. mod et overskud i 2016 på 4.844 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør 5,8%.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat efter DCF metoden.

### **Risiko**

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er i tiden 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kunne være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

**Ole Suhrs Gade 13-15 ApS****Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Lejeindtægter		1.605.023	1.609.860
Andre eksterne omkostninger	1	-1.004.597	-788.493
<b>Bruttoresultat</b>		<b>600.426</b>	<b>821.367</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		618.514	5.446.343
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.218.940</b>	<b>6.267.710</b>
Finansielle indtægter	2	0	559.788
Finansielle omkostninger	2	-411.110	-606.646
<b>Resultat før skat</b>		<b>807.830</b>	<b>6.220.852</b>
Selskabsskat	3	0	-1.376.702
<b>Årets resultat</b>		<b>807.830</b>	<b>4.844.150</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		807.830	4.844.150
<b>Resultatdesponering</b>		<b>807.830</b>	<b>4.844.150</b>



**Ole Suhrs Gade 13-15 ApS****Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	41.562.533	40.931.519
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.562.533</b>	<b>40.931.519</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.562.533</b>	<b>40.931.519</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	19.807	0
Andre tilgodehavender		740.022	963.212
Udskudt skatteaktiv		0	19.807
<b>Tilgodehavender</b>		<b>759.829</b>	<b>983.019</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>763.742</b>	<b>230.151</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.523.571</b>	<b>1.213.170</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.086.104</b>	<b>42.144.689</b>

**Ole Suhrs Gade 13-15 ApS****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.323.219	13.515.389
<b>Egenkapital</b>	6	<b>14.448.219</b>	<b>13.640.389</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.193.456	3.193.456
Andre hensættelser		720.414	720.414
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.913.870</b>	<b>3.913.870</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	23.749.640	23.524.981
Deposita		673.163	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>24.422.803</b>	<b>23.524.981</b>
Anden gæld		301.212	1.065.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>301.212</b>	<b>1.065.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.724.015</b>	<b>24.590.430</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.086.104</b>	<b>42.144.689</b>
Eventualforpligtelser	7		

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

For bedre at afspejle aktiviteter i selskabet, er der foretaget visse ændringer i præsentationen af resultatopgørelse og balance i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilsvarende tilpasset.

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

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. 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.

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.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Udbytte**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskatteovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskaberne for de ultimative modervirksomheder Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

**Noter**

**1. Andre eksterne omkostninger**

Antal beskæftigede i året: 0

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktion.

**2. Finansielle poster netto**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Finansielle indtægter	0	559.788
Andre finansielle omkostninger	-411.110	-606.646
	<b>-411.110</b>	<b>-46.858</b>

**3. Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat fra 2017 som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

**4. Investerings ejendomme**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kostpris primo	26.771.571	25.716.349
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	12.500	1.055.222
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.784.071</b>	<b>26.771.571</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.159.948	8.713.605
Årets reguleringer	618.514	5.446.343
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>14.778.462</b>	<b>14.159.948</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.562.533</b>	<b>40.931.519</b>

Diskonteringsrente i procent

4,40

Dagsværdien var i 2016 fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

## Noter

### 5. Nærtstående parter

	2017	2016
PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	19.807	0
PPLUS Re Capital A/S, gæld	-23.749.640	-23.524.981

#### Renter i 2017 på ovennævnte:

PPLUS Re Capital A/S, tilgodehavende	0	0
PPLUS Re Capital A/S, gæld	410.799	0

Gælden forfalder udover 5 år.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af PPLUS Re Capital A/S, Dirch passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse med 65 % og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse med 35%.

### 6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	13.515.389	13.640.389
Årets resultat	0	807.830	807.830
Egenkapital ultimo	<b>125.000</b>	<b>14.323.219</b>	<b>14.448.219</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet pr. 1. januar 2017 er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en yderligere skatteforpligtelse på 136 t.kr. i forhold til den i balancen indregnede udskudte skat.

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje - og leasingforpligtelser: Ingen