

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**NY KONGENSGADE 14 I/S**

**CVR.nr. 34 62 05 63**

**c/o Cobblestone A/S  
Enghave Plads 13  
1670 København V**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9-10
Noter	11-12

**Virksomhed**

Ny Kongensgade 14 I/S  
c/o Cobblestone A/S  
Enghave Plads 13  
1670, København V

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Ny Kongensgade 14 I/S's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udleje ejendommen Ny Kongensgade 14, kld., 1472 København K.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 14.695 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Kongensgade 14 I/S - 1. januar for 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til ejernes godkendelse.

København V, den 4. maj 2018

---

Finn Träff

**Til ejerne af Ny Kongensgade 14 I/S****Erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ny Kongensgade 14 I/S for regnskabsåret 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, kapitalindeståendeopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ejerens ansvar for regnskabet**

Ejeren har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ejeren har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejeren anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ejeren og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af Ny Kongensgade 14 I/S aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 4. maj 2018

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby  
Statsautoriseret revisor  
mne32175

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede kursfortjenester og -tab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.



**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	25 år	45%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	44.635	34.479
2 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-21.609</u>	<u>-21.609</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	23.026	12.870
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.331</u>	<u>-12.117</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>14.695</u></u>	<u><u>753</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>14.695</u>	<u>753</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>14.695</u></u>	<u><u>753</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2 Grunde og bygninger	<u>739.199</u>	<u>760.808</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>739.199</u>	<u>760.808</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>739.199</u>	<u>760.808</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>49.411</u>	<u>46.582</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>49.411</u>	<u>46.582</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>788.610</u></u>	<u><u>807.390</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Indskudskapital	615.000	615.000
Overført resultat	<u>-471.380</u>	<u>-486.075</u>
<b>KAPITALINDESTÅENDE</b>	<u>143.620</u>	<u>128.925</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>331.975</u>	<u>370.110</u>
4 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>331.975</u>	<u>370.110</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	36.700	35.300
5 Kreditinstitutter i øvrigt	0	0
Anden gæld	<u>276.315</u>	<u>273.055</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>313.015</u>	<u>308.355</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>644.990</u>	<u>678.465</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>788.610</u></u>	<u><u>807.390</u></u>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

1 Øvrige finansielle omkostninger		2017	2016
Renteomkostninger, Danske Bank kt. nr. 4768239363		0	117
Renteomkostninger, Realkredit Danmark		6.089	9.330
Renteomkostninger, Kreditorer		2.242	2.670
I ALT		8.331	12.117
2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2017	982.300	982.300	982.300
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	982.300	982.300	982.300
Afskrivninger pr. 1/1 2017	221.492	221.492	199.883
Årets afskrivninger	21.609	21.609	21.609
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2017	243.101	243.101	221.492
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2017	739.199	739.199	760.808
3 Kapitalindestående	Indskuds-kapital	Overført resultat	I alt
Kapitalindestående pr. 1. januar	615.000	-486.075	128.925
Forslag til årets resultatfordeling	0	14.695	14.695
Kapitalindestående pr. 31. december	615.000	-471.380	143.620

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>368.675</u>	<u>405.410</u>	<u>36.700</u>
I ALT	<u><u>368.675</u></u>	<u><u>405.410</u></u>	<u><u>36.700</u></u>

Restgæld efter fem år udgør ca. kr. 185.175.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 668, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 739 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 15, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 739 er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Finn Henrik Träff

Interessent

Serienummer: PID:9208-2002-2-025886382272

IP: 89.233.7.52

2018-05-15 05:08:40Z

NEM ID 

## Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-754506142807

IP: 80.62.117.155

2018-05-15 07:04:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M0NPP5-Z2THN-QQ8ZE-K7AE2-6XDEI-LQ52U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>