

Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS

Valkendorfsvej 5, 1151 København K

CVR-nr. 34 69 13 98

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2017.

Bjarne Johnsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. november 2017

Direktion

Bjarne Johnsen

Bestyrelse

Søren Piehl Tølbøl Lauritsen

Dan Jahn Jensen

Bjarne Johnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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". 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. november 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS Valkendorfgade 5 1151 København K
	CVR-nr.: 34 69 13 98
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Søren Piehl Tølbøl Lauritsen Dan Jahn Jensen Bjarne Johnsen
Direktion	Bjarne Johnsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Helene Elisabeth Bunkelmann Marckwardts Fond

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved erhvervelse og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver de nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat i det forløbne år.

Selskabet er 100% fondsejet, og der overføres kr. 123.339 til moderfonden til videre uddeling til almennyttige og almenvelgørende formål.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, set i lyset af ejendommen er under byfornyelse. Byfornyelsen forventes endelig afsluttet i 2017/18.

Det er ledelsens forventning at selskabet også fremover vil være i stand til at udvise overskud.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Århusgade 20-22 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af reglerne i selskattelovens § 3, stk. 4, og har derfor valgt ikke at afsætte udskudt skat fremover. Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser

Virkning af ovenstående ændring udgør for 2016/17 en positiv påvirkning af årets resultat efter skat med 15 tkr. Balancesummen falder med 8 tkr., mens egenkapitalen pr. balancedagen falder med 8 tkr. For 2015/16 er ændringen på årets resultat positiv med 33 tkr en balancesum der falder med tkr.23 og egenkapitalen falder med 23 tkr.

Sammenligningstallene er tilsvarende ændret.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Da ejendommen er under byfornyelse kan der ikke beregnes en tilnærmet salgspris og ejendommen er derfor målt til kostpris tillagt den del af byfornyelsesudgifterne som selskabet ifølge byfornyelses tilsagnet selv skal finansiere. Efter byfornyelsen vil dagsværdien fastsættes ved en vurdering af markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender vedrørende byfornyelsen måles til de samlede udgifter, der er afholdt til byfornyelse pr. 30. juni 2017, fordelt efter den i støttetilsagnet angivne tilskudsprocent. Disse udgifter refunderes af kommunen når byfornyelsen er færdiggjort. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabet afsætter ikke udskudt skat, da selskabet benytter sig af reglerne i selskabsskattelovens §3, stk. 4.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter	916.697	889.338
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-255.027	-252.846
Bruttoresultat	661.670	636.492
Administrationsomkostninger	-139.340	-136.843
Driftsresultat	522.330	499.649
Andre finansielle indtægter	298	2.971
Øvrige finansielle omkostninger	-331.724	-351.486
Finansiering netto	-331.426	-348.515
Resultat før skat	190.904	151.134
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	190.904	151.134
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	123.339	0
Overføres til overført resultat	67.565	151.134
Disponeret i alt	190.904	151.134

Balance 30. juni

Aktiver			
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	20.851.670	12.811.737
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.851.670</u>	<u>12.811.737</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.851.670</u>	<u>12.811.737</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.615.790	2.289.816
	Tilgodehavender i alt	<u>2.615.790</u>	<u>2.289.816</u>
	Likvide beholdninger	499.811	1.369.206
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.115.601</u>	<u>3.659.022</u>
	Aktiver i alt	<u>23.967.271</u>	<u>16.470.759</u>

Balance 30. juni

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-14.891	-82.456
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	123.339	0
	Egenkapital i alt	<u>188.448</u>	<u>-2.456</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	7.978.715	8.223.888
	Deposita	432.462	430.398
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.411.177</u>	<u>8.654.286</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	259.065	255.006
	Gæld til pengeinstitutter	12.338.154	4.079.479
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.440	157.815
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.604.285	3.289.135
	Selskabsskat	3.080	3.080
	Anden gæld	3.622	34.414
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.367.646</u>	<u>7.818.929</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.778.823</u>	<u>16.473.215</u>
	Passiver i alt	<u>23.967.271</u>	<u>16.470.759</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2016	12.811.737	12.343.030
Tilgang i årets løb	<u>8.039.933</u>	<u>468.707</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>20.851.670</u>	<u>12.811.737</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>20.851.670</u>	<u>12.811.737</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.237.780	8.478.894
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-259.065</u>	<u>-255.006</u>
	<u>7.978.715</u>	<u>8.223.888</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.003.361</u>	<u>7.279.431</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for kreditinstitutter har selskabet afgivet sikkerhed i selskabets ejendom.		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 15.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets ejendom.		