

**Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S**  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø

---

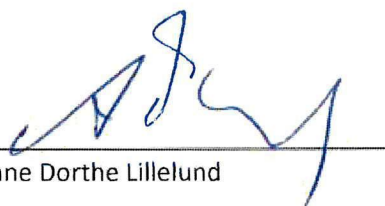
**Årsrapport for perioden**  
**4. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2016**

CVR-nr. 35 04 76 54

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 27. februar 2017

Dirigent

Anne Dorthe Lillelund



## INDHOLD

Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december .....	9
Balance pr. 31. december 2016 .....	10
Noter .....	12

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 27. februar 2017

### Direktion



---

Bjarne Jørgen Slørup

### Bestyrelse




---

Chresten Dengsøe  
Formand



---

Niels Elm Jensen



---

Bjarne Jørgen Slørup

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S 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.

##### 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.



## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 27. februar 2017

#### Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor



Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Selskabsoplysninger

#### Hjemstedsadresse

Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1.  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 35 04 76 54  
Regnskabsår 1. januar – 31. december  
Stiftet 22. februar 2013

#### Bestyrelse

Chresten Dingsøe, Formand  
Niels Elmo Jensen  
Bjarne Jørgen Slorup

#### Direktion

Bjarne Jørgen Slorup

#### Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Oswald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR: 30 70 02 28

#### Moderselskab

Selskabet blev pr. 1. september 2016 et 100 pct. ejet datterselskab af Lægernes Pension, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Frem til 1. september 2016 var selskabets moderselskab V. Tastesen A/S, Vejrmosegårds Alle 106, 7000 Fredericia.

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og drive ejendommene Fiolstræde 20 - 24/ Krystalgade 14-16, samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året afsluttet udviklingen og ombygningen af ejendommene. Ejendommene er delvist fredet og blev tidligere anvendt til undervisning for Københavns Universitet. Ejendommene har undergået en meget stor udvikling, hvor butiksarealerne er udlejet til flere internationale butiks- og restaurantkoncepter, mens de tidligere undervisningslokaler er konverteret til lejligheder. Selskabet har pr. 31. december 2016 udlejet alle lejemål i ejendommen.

Efter afslutningen af ombygningen har Selskabets tidligere ejer solgt selskabet til Lægernes Pension, hvorefter den nuværende ejer har kapitaliseret Selskabet.

Årets resultat på DKK 53.509.977 er således påvirket af, at ejendommen har været under ombygning, hvor der i året har været afholdte omkostninger hertil, ligesom investeringsejendommen er værdireguleret til dagsværdi efter endt ombygning. Som følge af den vellykkede afslutning af ombygningen er årets resultat tilfredsstillende og bedre end forventet.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Som følge af afslutning af ombygningen samtidig med kapitaliseringen af Selskabet forventes et positivt resultat før værdireguleringer for 2017. Samlet forventes positivt resultat, dog på et lavere niveau end i 2016.

#### Koncernforhold

Selskabet er ejet fuldt ud af Lægernes Pension og indgår i koncernregnskabet for Lægernes Pension.

De koncerninterne transaktioner er nærmere omtalt i regnskabets note 6.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## ÅRSRENGSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fiolstræde og Krystalgade A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

#### 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 og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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

##### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme og øvrige indtægter i forbindelse hermed.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af Selskabet.

##### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.



## ÅRSRENGSKAB

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER

#### Anvendt regnskabspraksis

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast (afkastmetoden). Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommens udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK	Note	2016	2015
Lejeindtægter		4.140.220	2.868.935
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-3.205.137</u>	<u>-1.071.801</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>935.083</b>	<b>1.797.134</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>78.554.468</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>79.489.551</b>	<b>1.797.134</b>
Finansielle poster, netto	2	<u>-10.052.734</u>	<u>-25.474.013</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.436.817</b>	<b>-23.676.879</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-15.926.840</u>	<u>5.607.249</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>53.509.977</u></b>	<b><u>-18.069.630</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		<u>53.509.977</u>	<u>-18.069.630</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>53.509.977</u></b>	<b><u>-18.069.630</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

DKK	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>231.880.499</u>	<u>143.247.583</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>231.880.499</b></u>	<u><b>143.247.583</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>231.880.499</b></u>	<u><b>143.247.583</b></u>
Andre tilgodehavender		1.552.306	23.105
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>6.250.931</u>
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<u><b>1.552.306</b></u>	<u><b>6.274.036</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.504.311</b></u>	<u><b>2.760.404</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>5.056.617</b></u>	<u><b>9.034.440</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>236.937.116</b></u>	<u><b>152.282.023</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<b>DKK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.000.000	500.000
Overført resultat		206.600.499	-29.143.085
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>216.600.499</b>	<b>-28.643.085</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.620.928	643.682
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.620.928</b>	<b>643.682</b>
Deposita		2.220.349	871.363
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	56.036.759
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>2.220.349</b>	<b>56.908.122</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.369.779	2.198.243
Lån		0	103.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.016.400
Anden gæld		125.561	12.158.661
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.495.340</b>	<b>123.373.304</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>4.715.689</b>	<b>180.281.426</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>236.937.116</b>	<b>152.282.023</b>
Note 6 Nærtstående parter			
Note 7 Eventualforpligtelser			



## NOTER

### Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

	2016	2015
<b>Note 2 Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	15.559.167
Andre finansielle omkostninger	<u>10.052.734</u>	<u>9.914.846</u>
<b>Finansielle poster</b>	<b><u>10.052.734</u></b>	<b><u>25.474.013</u></b>

### Note 3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	<u>-15.926.840</u>	<u>5.607.249</u>
<b>Årets skat i alt</b>	<b><u>-15.926.840</u></b>	<b><u>5.607.249</u></b>

### Note 4 Investeringsejendomme

Kostpris primo	143.247.583	90.880.028
Tilgange i årets løb	<u>9.828.959</u>	<u>52.367.555</u>
Kostpris ultimo	<u>153.076.542</u>	<u>143.247.583</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets værdiregulering	<u>78.803.957</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo	<u>78.803.957</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>231.880.499</u></b>	<b><u>143.247.583</u></b>
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter, bolig	4,09%	
Vægtet gennemsnit af afkastprocenter, erhverv	4,39%	

## NOTER

Note 5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-11.073.455	-10.573.455
Årets resultat		-18.069.630	-18.069.630
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>-29.143.085</b>	<b>-28.643.085</b>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-29.143.085	-28.643.085
Kapitalforhøjelse	9.500.000	182.233.607	191.733.607
Årets resultat		53.509.977	53.509.977
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>10.000.000</b>	<b>206.600.499</b>	<b>216.600.499</b>

Selskabskapitalen består af 10.000.000 aktier á nominelt DKK 1 og multipla heraf.

### Note 6 Nærtstående parter

Lægernes Pension (moderselskab) fra 1. september 2016

Lægernes Pension har i regnskabsåret udlånt likviditet til selskabet til indfrielse af gæld. Udlånet var frem til kapitalforhøjelsen renteberegnet med 0,82%.

V. Tastesen A/S (moderselskab) frem til 1. september 2016

V. Tastesen A/S har i regnskabsåret udlånt likviditet til selskabet som løbende er renteberegnet.

### Note 7 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen