

---

# *Århusgade 12-14 ApS*

Vermehrensvej 15, 2930 Klampenborg

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 35 21 16 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2017

Rasmus Forup Helmich  
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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Århusgade 12-14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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.

Gentofte, den 12. maj 2017

### **Direktion**

Rasmus Forup Helmich  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Århusgade 12-14 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 Århusgade 12-14 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.

Hellerup, den 12. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Århusgade 12-14 ApS  
Vermehrensvej 15  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 35 21 16 75  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 9. april 2013  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Gentofte

### Direktion

Rasmus Forup Helmich

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                           | Note | 2016<br>DKK     | 2015<br>DKK     |
|-------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  |      | <b>666.210</b>  | <b>641.317</b>  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3    | -471.270        | -463.350        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    |      | <b>194.940</b>  | <b>177.967</b>  |
| Finansielle indtægter                     |      | 0               | 490             |
| Finansielle omkostninger                  | 4    | -489.713        | -544.758        |
| <b>Resultat før skat</b>                  |      | <b>-294.773</b> | <b>-366.301</b> |
| Skat af årets resultat                    | 5    | 14.052          | 70.077          |
| <b>Årets resultat</b>                     |      | <b>-280.721</b> | <b>-296.224</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                 |                 |
|-------------------|--|-----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | -280.721        | -296.224        |
|                   |  | <b>-280.721</b> | <b>-296.224</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Udlejningsejendom               |      | 22.720.205        | 22.874.694        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 6    | <b>22.720.205</b> | <b>22.874.694</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>22.720.205</b> | <b>22.874.694</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 9.486             | 11.714            |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 267.495           | 234.589           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 11.591            | 15.806            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>288.572</b>    | <b>262.109</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>362.361</b>    | <b>253.583</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>650.933</b>    | <b>515.692</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>23.371.138</b> | <b>23.390.386</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                 |      | 523.854           | 804.575           |
| <b>Egenkapital</b>                                | 7    | <b>603.854</b>    | <b>884.575</b>    |
| Andre hensættelser                                |      | 90.260            | 164.665           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>90.260</b>     | <b>164.665</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 15.285.308        | 15.834.570        |
| Deposita/forudbetalt leje                         |      | 798.558           | 739.615           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 8    | <b>16.083.866</b> | <b>16.574.185</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8    | 549.915           | 545.932           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 100.435           | 215.242           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 5.853.628         | 5.000.000         |
| Selskabsskat                                      |      | 18.854            | 1.558             |
| Anden gæld                                        | 8    | 70.326            | 4.229             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>6.593.158</b>  | <b>5.766.961</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>22.677.024</b> | <b>22.341.146</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>23.371.138</b> | <b>23.390.386</b> |
| Hovedaktivitet                                    | 1    |                   |                   |
| Kapitalberedskab                                  | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9    |                   |                   |
| Nærtstående parter                                | 10   |                   |                   |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 11   |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12   |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udeleje ejendommen Århusgade 12-14.

## 2 Kapitalberedskab

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet genererer positiv indtjening, og/eller at der tilføres likviditet fra bankforbindelse eller selskabets kapitalejer i det omfang, som det er nødvendigt. For at styrke selskabets beredskab har selskabet modtaget en støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra selskabets kapitalejer.

|                                                                                   | <u>2016</u><br>DKK    | <u>2015</u><br>DKK    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>                                |                       |                       |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                         | 471.270               | 463.350               |
|                                                                                   | <b><u>471.270</u></b> | <b><u>463.350</u></b> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                                                 |                       |                       |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                        | 252.070               | 280.274               |
| Andre finansielle omkostninger                                                    | 237.643               | 264.484               |
|                                                                                   | <b><u>489.713</u></b> | <b><u>544.758</u></b> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                                                   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                                                               | 18.854                | 1.504                 |
| Årets udskudte skat                                                               | -32.906               | -81.986               |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten | 0                     | 10.405                |
|                                                                                   | <b><u>-14.052</u></b> | <b><u>-70.077</u></b> |

## Noter til årsregnskabet

### 6 Materielle anlægsaktiver

|                                           | Udlejnings-<br>ejendom   |
|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                           | DKK                      |
| Kostpris 1. januar                        | 24.119.371               |
| Tilgang i årets løb                       | 316.781                  |
| Kostpris 31. december                     | <u>24.436.152</u>        |
| Afskrivninger 1. januar                   | 1.244.677                |
| Årets afskrivninger                       | 471.270                  |
| Afskrivninger 31. december                | <u>1.715.947</u>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>22.720.205</u></b> |
| Afskrives over                            | <u>50 år</u>             |

### 7 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital      | Overført<br>resultat  | I alt                 |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                   | DKK                   |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000               | 804.575               | 884.575               |
| Årets resultat                  | 0                    | -280.721              | -280.721              |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b><u>80.000</u></b> | <b><u>523.854</u></b> | <b><u>603.854</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | 2016              | 2015              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 13.049.625        | 13.626.912        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 2.235.683         | 2.207.658         |
| Langfristet del                       | 15.285.308        | 15.834.570        |
| Inden for 1 år                        | 549.915           | 545.932           |
|                                       | <b>15.835.223</b> | <b>16.380.502</b> |
| <b>Deposita/forudbetalt leje</b>      |                   |                   |
| Mellem 1 og 5 år                      | 798.558           | 739.615           |
| Langfristet del                       | 798.558           | 739.615           |
| Øvrig kortfristet gæld                | 70.326            | 4.229             |
|                                       | <b>868.884</b>    | <b>743.844</b>    |

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 22.720.205 | 22.874.694 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013.

## 10 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabets moderselskab er Helmich Invest ApS, der ikke udarbejder koncernregnskab.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Århusgade 12-14 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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. 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                |       |
|----------------|-------|
| Bygninger      | 50 år |
| Installationer | 10 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fartforrentede 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Deposita

Deposita opført som forpligtelser udgøres af modtagne deposita og forudbetalinger vedrørende husleje.