

# Sundevedsgade 3 ApS

Kronprinsensgade 25, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 24 36 15

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018.

---

**Mads Nørby Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Sundevedsgade 3 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. februar 2018

### Direktion

Mads Nørby Hansen

### Bestyrelse

Nils Nørby Hansen

Mads Nørby Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Sundevedsgade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sundevedsgade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. februar 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Darnell Vagnild

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32116

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sundevedsgade 3 ApS Kronprinsensgade 25 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 35 24 36 15
	Stiftet: 16. maj 2013
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nils Nørby Hansen Mads Nørby Hansen
<b>Direktion</b>	Mads Nørby Hansen
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, udvikle og drive ejendomme samt foretage andre investeringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør kr. -10.244 mod kr. 362.808 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. -255.869 mod kr. 114.393 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119 idet selskabet har tabt hele egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres gennem egen drift eller ved indskud af ny kapital.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.244</b>	<b>362.808</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.167	-98.167
<b>Driftsresultat</b>	<b>-108.411</b>	<b>264.641</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-147.458	-150.248
<b>Resultat før skat</b>	<b>-255.869</b>	<b>114.393</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-255.869</b>	<b>114.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	114.393
Disponeret fra overført resultat	-255.869	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-255.869</b>	<b>114.393</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>4.638.969</u>	<u>4.737.136</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.638.969</u>	<u>4.737.136</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.638.969</u></b>	<b><u>4.737.136</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>3.406</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.406</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.767</u>	<u>55.513</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.173</u></b>	<b><u>55.513</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.671.142</u></b>	<b><u>4.792.649</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-552.057	-296.188
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-472.057</b>	<b>-216.188</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.780.636	1.825.620
	Anden gæld	3.247.527	3.070.208
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.028.163</u>	<u>4.895.828</u>
	Gældsforpligtelser	43.527	41.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	61.509	61.509
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>115.036</u>	<u>113.009</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.143.199</b>	<b>5.008.837</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.671.142</b>	<b>4.792.649</b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119 idet selskabet har tabt hele egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres gennem egen drift eller ved indskud af ny kapital.		
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	4.908.350	4.908.350
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>4.908.350</b>	<b>4.908.350</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-171.214	-73.047
Årets afskrivninger	-98.167	-98.167
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-269.381</b>	<b>-171.214</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>4.638.969</b>	<b>4.737.136</b>
Ejendomsvurdering	4.700.000	4.700.000
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-296.188	-410.581
Årets overførte overskud eller underskud	-255.869	114.393
	<b>-552.057</b>	<b>-296.188</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.639 t.kr.		

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et indestående hos Grundejernes Investeringsfond på kr. 367.364. Dette reguleres efter boligreguleringslovens § 18 b.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sundevedsgade 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder indeholder lejeindtægter og lejeomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.