

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 35 40 98 31

Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS

Esplanaden 14

1263 København K

CVR-nr.: 35 40 98 31

Hjemstedskommune: København

Direktion

Jan Leth Christensen

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendommen matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter, beliggende Esplanaden 12-14, København K.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015 udviser et forventet resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

Direktion

Jan Leth Christensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning hvorfor skatteværdi føres via mellemregning med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på årets resultat eller skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2013/14
	kr.	kr.
Indtægter		
	2.924.168	3.440.912
	-679.769	-444.915
	<u>2.244.399</u>	<u>2.995.997</u>
2	0	0
2	<u>3.812.718</u>	<u>-25.218</u>
	<u>6.057.117</u>	<u>2.970.779</u>
Udgifter		
	-104.391	-262.920
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.952.726</u>	<u>2.707.859</u>
Resultat før afskrivninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.952.726</u>	<u>2.707.859</u>
Resultat før finansiering		
	5.304	119.474
	-1.203.372	-594.640
	-130.349	-170.664
	<u>4.624.309</u>	<u>2.062.029</u>
	<u>4.624.309</u>	<u>2.062.029</u>
	5.304	119.474
	-1.203.372	-594.640
	-130.349	-170.664
	<u>4.624.309</u>	<u>2.062.029</u>
	<u>4.624.309</u>	<u>2.062.029</u>
1	<u>-1.023.828</u>	<u>-494.122</u>
	<u>3.600.481</u>	<u>1.567.907</u>
	<u>3.600.481</u>	<u>1.567.907</u>
Resultatdisponering		
	3.600.481	1.567.907
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.600.481</u>	<u>1.567.907</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>51.932.800</u>	<u>51.932.800</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.932.800</u>	<u>51.932.800</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>51.932.800</u>	<u>51.932.800</u>
	Debitorer	0	25.357
	Andre tilgodehavender	<u>404.556</u>	<u>297.396</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>404.556</u>	<u>322.753</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>13.195</u>	<u>12.395</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>417.751</u>	<u>335.148</u>
	Aktiver i alt	<u><u>52.350.551</u></u>	<u><u>52.267.948</u></u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	5.168.388	1.567.907
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>5.248.388</u>	<u>1.647.907</u>
1	Udskudt skat	1.019.761	97.464
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.019.761</u>	<u>97.464</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	33.101.250	35.397.126
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.101.250</u>	<u>35.397.126</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0	654.509
	Kreditorer	95.554	31.162
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.339.597	13.807.717
	Anden gæld	546.001	632.063
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.981.152</u>	<u>15.125.451</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.082.402</u>	<u>50.522.577</u>
	Passiver i alt	<u>52.350.551</u>	<u>52.267.948</u>
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2015	2013/14
	kr.	kr.
1 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	101.531	396.658
Regulering, udskudt skat	922.297	97.464
	<u>1.023.828</u>	<u>494.122</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.019.761</u>	<u>97.464</u>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	0
Prioritetsgæld	3.812.718	-25.218
	<u>3.812.718</u>	<u>-25.218</u>
3 Anlægsaktiver		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		51.932.800
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015		<u>51.932.800</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015		<u>51.932.800</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,03%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

4 Egenkapital	Selskabs-	Overført		
	kapital	resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	80.000	1.567.907	0	1.647.907
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.600.481	0	3.600.481
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>80.000</u>	<u>5.168.388</u>	<u>0</u>	<u>5.248.388</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	33.101.250	0	33.101.250	37.500.000
		<u>33.101.250</u>	<u>0</u>	<u>33.101.250</u>	<u>37.500.000</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til Realkredit Danmark kr. 37.500.000 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 51.932.800.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.