

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

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS

Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 35 40 98 31

#### Årsrapport for 2016

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7 / 3 2017.



---

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31/12 2016	12
Noter	14

## 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, Godkendt Revisionsaktieselskab

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsepåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 2017

**Direktion**

Jan Leth Christensen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Matr.nr. 184 g Sct. Annæ Kvarter ApS for regnskabsåret 2016, der omfatter resultatopgørelse balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 sammen-  
sværgelser, 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.

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.

Rødovre, den 2. marts 2017

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
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 ændret i forhold til sidste år, med følgende:

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.**

#### **Gæld på investeringsejendomme**

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er uændret.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

#### **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. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, 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**

##### **Andre anlæg, driftsmidler og inventar**

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 5%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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 amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse for 2016

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
Nettoomsætning	2.937.370	2.924.168
Driftsomkostninger	-676.872	-679.769
Andre eksterne udgifter	-188.993	-104.391
	<u>2.071.505</u>	<u>2.140.008</u>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	33.067.200	0
1 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-134.468	3.812.718
	<u>35.004.237</u>	<u>5.952.726</u>
<b>Udgifter</b>		
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	35.004.237	5.952.726
<b>Afskrivninger</b>		
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansiering</b>	35.004.237	5.952.726
<b>Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter	5.486	5.304
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger	-1.012.500	-1.203.372
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-122.803	-130.349
<b>Resultat før skat</b>	33.874.420	4.624.309
2 Beregnede skatter	<u>-7.452.372</u>	<u>-1.023.828</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>26.422.048</u></u>	<u><u>3.600.481</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	26.422.048	3.600.481
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>26.422.048</u></u>	<u><u>3.600.481</u></u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Investeringsejendomme	<u>85.000.000</u> <u>51.932.800</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>85.000.000</u> <u>51.932.800</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>85.000.000</u> <u>51.932.800</u>
	Debitorer	0                    0
	Andre tilgodehavender	<u>700.571</u> <u>404.556</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>700.571</u> <u>404.556</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>154.683</u> <u>13.195</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>855.254</u> <u>417.751</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>85.855.254</u> <u>52.350.551</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	80.000	80.000
	31.590.436	5.168.388
	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.670.436</b>
	<u>31.670.436</u>	<u>5.248.388</u>
2	Udskudt skat	8.367.974
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.019.761</b>
	<u>8.367.974</u>	<u>1.019.761</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	33.235.718
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.101.250</b>
	<u>33.235.718</u>	<u>33.101.250</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0
	Kreditorer	34.332
	Gæld til tilknyttede virksomheder	95.554
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	11.784.900
	Anden gæld	104.159
	<u>657.735</u>	<u>546.001</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.581.126</b>
	<u>12.581.126</u>	<u>12.981.152</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.816.844</b>
	<u>45.816.844</u>	<u>46.082.402</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>85.855.254</b>
	<u>85.855.254</u>	<u>52.350.551</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

		2016	2015
		kr.	kr.
<b>1</b>	<b>Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
	Investeringsejendomme	33.067.200	0
	Prioritetsgæld	<u>-134.468</u>	<u>3.812.718</u>
		<u>32.932.732</u>	<u>3.812.718</u>
<b>2</b>	<b>Beregnete skatter</b>		
	Beregnet selskabsskat	104.159	101.531
	Regulering, udskudt skat	<u>7.348.213</u>	<u>922.297</u>
		<u>7.452.372</u>	<u>1.023.828</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>8.367.974</u>	<u>1.019.761</u>
<b>3</b>	<b>Anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
			<b>ejendomme</b>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		<u>51.932.800</u>
	Tilgang		0
	Afgang		<u>0</u>
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2016</b>		<u>51.932.800</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		0
	Opskrivninger i året		33.067.200
	Nedskrivninger i året		<u>0</u>
	<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016</b>		<u>33.067.200</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>		<u>85.000.000</u>
	Selskabets ejendomme er pr. 31. december værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,24%. Ejendommene består i erhvervslejemål og bolig.		
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>
		<u>          </u>	<u>          </u>
	Egenkapital pr. 1/1 2016	80.000	5.168.388
	Udloddet udbytte	0	0
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>26.422.048</u>
	<b>Egenkapital pr. 31/12 2016</b>	<u>80.000</u>	<u>31.670.436</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.235.718</u>	<u>0</u>	<u>33.235.718</u>	<u>37.500.000</u>
		<u>33.235.718</u>	<u>0</u>	<u>33.235.718</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 2016 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.



