

# Toldbodgade 17 ApS

Toldbodgade 17 A, 1353 København K  
CVR-nr. 35 46 68 78

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.16

Peter Aagaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Toldbodgade 17 ApS  
c/o Zen Capital A/S  
Toldbodgade 17 A  
1353 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 35 46 68 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Aagaard  
Lise Aagaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Zen Capital A/S, København K

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Toldbodgade 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. maj 2016

**Direktionen**

Peter Aagaard

Lise Aagaard

**Til kapitalejeren i Toldbodgade 17 ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Toldbodgade 17 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 27. maj 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dan Knudsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -314.033 mod t.DKK -214 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -447.898.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>284.062</b>	<b>67</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>284.062</b>	<b>67</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-471.226	-348
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-187.164</b>	<b>-281</b>
Andre finansielle indtægter	302	0
Andre finansielle omkostninger	-195.094	-1
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-194.792</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-381.956</b>	<b>-282</b>
1 Skat af årets resultat	67.923	68
<b>Årets resultat</b>	<b>-314.033</b>	<b>-214</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-314.033	-214
<b>I alt</b>	<b>-314.033</b>	<b>-214</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	21.114.697	20.939
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.114.697</b>	<b>20.939</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.114.697</b>	<b>20.939</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	13
	Udskudt skatteaktiv	139.400	82
	Tilgodehavende selskabsskat	10.223	48
	Andre tilgodehavender	44.743	17
	Periodeafgrænsningsposter	4.286	10
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>198.652</b>	<b>170</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>82.123</b>	<b>323</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>280.775</b>	<b>493</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.395.472</b>	<b>21.432</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	-572.898	-259
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-447.898</b>	<b>-134</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	9.724.177	21.147
	Gæld til realkreditinstitutter	11.560.618	0
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.284.795</b>	<b>21.147</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	257.128	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.433	202
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.886	192
	Anden gæld	35.128	10
	Periodeafgrænsningsposter	0	15
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>558.575</b>	<b>419</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.843.370</b>	<b>21.566</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.395.472</b>	<b>21.432</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til drift, vedligeholdelse, administration og lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	5-50	0-80

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita.

	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-10.223	-48
Årets udskudte skat	-57.700	-20
I alt	-67.923	-68

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	21.875.293
Tilgang i året	647.032
Kostpris pr. 31.12.15	22.522.325
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	936.402
Afskrivninger i året	471.226
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1.407.628
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	21.114.697

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-45.029
Forslag til resultatdisponering	0	-213.836
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-258.865

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	-258.865
Forslag til resultatdisponering	0	-314.033
Saldo pr. 31.12.15	125.000	-572.898

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK
Saldo, primo	125.000	0
Kapitalforhøjelse	0	125.000
Saldo, ultimo	125.000	125.000



#### 4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Ansvarlig lånekapital	0	9.724.177	9.724.177	21.147
Gæld til realkreditinstitutter	257.128	10.530.306	11.817.746	0
I alt	257.128	20.254.483	21.541.923	21.147

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Zen Management ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

#### 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.818 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.115.

#### 7. Nærtstående parter

Toldbodgade 17 ApS indgår sammen med Zen Capital A/S i koncernregnskabet for Zen Management ApS, Gentofte.