

Ejendomsselskabet 777 P/S

Mindet 2, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 02 54 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

Christian Lomborg Jessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet 777 P/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. maj 2019

Direktion

Christian Lomborg Jessen
adm. direktør

Bestyrelse

Jan Haugaard Sørensen
formand

Christian Lomborg Jessen

Henning Gudnitz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 777 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 777 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 22. maj 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet 777 P/S Mindet 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 02 54 92
	Stiftet: 20. juni 2014
	Hjemsted: Aarhus C
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Haugaard Sørensen, formand Christian Lomborg Jessen Henning Gudnitz
Direktion	Christian Lomborg Jessen, adm. direktør
Komplementar	Komplementarselskabet 777 ApS
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Advokatforbindelse	Innova Advokatfirma

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål skal være at drive virksomhed med køb, salg samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsskabslovens § 119. Det er ledelsen vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening de kommende år. Derudover har selskabsdeltagerne og ledelse tilkendegivet, at de fortsat vil stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -110.711 kr. mod -102.414 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-110.711	-102.414
Årets resultat	<u>-110.711</u>	<u>-102.414</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-110.711</u>	<u>-102.414</u>
Disponeret i alt	<u>-110.711</u>	<u>-102.414</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>4.295.503</u>	<u>4.179.903</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.295.503</u>	<u>4.179.903</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.295.503</u>	<u>4.179.903</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>61.622</u>	<u>20.682</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.622</u>	<u>20.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.622</u>	<u>20.682</u>
	Aktiver i alt	<u>4.357.125</u>	<u>4.200.585</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	<u>-557.875</u>	<u>-447.164</u>
	Egenkapital i alt	<u>-57.875</u>	<u>52.836</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Anden gæld	<u>4.407.500</u>	<u>4.140.249</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.415.000</u>	<u>4.147.749</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.415.000</u>	<u>4.147.749</u>
	Passiver i alt	<u>4.357.125</u>	<u>4.200.585</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Noter

	2018	2017
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsskabslovens § 119. Det er ledelsen vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening de kommende år. Derudover har selskabsdeltagerne og ledelse tilkendegivet, at de fortsat vil stille de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for selskabet.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	4.179.903	4.064.790
Tilgang i årets løb	115.600	115.113
Kostpris 31. december 2018	4.295.503	4.179.903
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.295.503	4.179.903
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	500.000	500.000
	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-447.164	-344.750
Årets overførte overskud eller underskud	-110.711	-102.414
	-557.875	-447.164
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 2.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.296 t.kr.. Heraf er ejerpantebrev på 700 t.kr. deponeret til sikkerhed for købesumsregulering, mens ejerpantebrev på 1.800 t.kr. er i selskabets besiddelse.		

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i forbindelse med køb af ejenommen forpligtet sig til at betale yderligere 700 t.kr., såfremt Aarhus Kommune giver tilladelse til en bebygningsprocent på 40.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 777 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder komplementarselskabets andel af årets resultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i projekterings- og opførselsfasen til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.