

# Ejendomsselskabet 777 P/S

Mindet 2, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 02 54 92

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2018.

---

Christian Lomborg Jessen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 6. marts 2018

### Direktion

Christian Lomborg Jessen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Jørgen Funck  
formand

Christian Lomborg Jessen

Kasper Holch Kragelund

Jesper Bach

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 6. marts 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Morten Ryberg**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33221

## Selskabsoplysninger

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Ejendomsselskabet 777 P/S<br>Mindet 2<br>8000 Aarhus C                                     |
|                           | CVR-nr.: 36 02 54 92   |
|                           | Stiftet: 20. juni 2014   |
|                           | Hjemsted: Aarhus C   |
|                           | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>4. regnskabsår                                    |
| <b>Bestyrelse</b>         | Jørgen Funck, formand<br>Christian Lomborg Jessen<br>Kasper Holch Kragelund<br>Jesper Bach |
| <b>Direktion</b>          | Christian Lomborg Jessen, adm. direktør  |
| <b>Komplementar</b>       | Komplementarselskabet 777 ApS  |
| <b>Revision</b>           | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V        |
| <b>Advokatforbindelse</b> | Innova Advokatfirma  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -102.414 kr. mod -163.422 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -102.414 kr. mod -155.251 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2017</u>     | <u>2016</u>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                        | <b>-102.414</b> | <b>-163.422</b> |
| Andre finansielle indtægter             | 0               | 8.171           |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-102.414</b> | <b>-155.251</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |                 |
| Disponeret fra overført resultat        | -102.414        | -155.251        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-102.414</b> | <b>-155.251</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 1                        | Investeringsejendomme          | <u>4.179.903</u>        | <u>4.064.790</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.179.903</u>        | <u>4.064.790</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>4.179.903</u></b> | <b><u>4.064.790</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>20.682</u>           | <u>33.521</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>20.682</u>           | <u>33.521</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>20.682</u></b>    | <b><u>33.521</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>4.200.585</u></b> | <b><u>4.098.311</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 2                         | Virksomhedskapital                       | 500.000                 | 500.000                 |
| 3                         | Overført resultat                        | -447.164                | -344.750                |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>52.836</u></b>    | <b><u>155.250</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.500                   | 7.500                   |
|                           | Anden gæld                               | 4.140.249               | 3.935.561               |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>4.147.749</u>        | <u>3.943.061</u>        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>4.147.749</u></b> | <b><u>3.943.061</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>4.200.585</u></b> | <b><u>4.098.311</u></b> |

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>  |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2017  | 4.064.790        | 3.484.290        |
| Tilgang i årets løb  | 115.113          | 580.500          |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>  | <b>4.179.903</b> | <b>4.064.790</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>   | <b>4.179.903</b> | <b>4.064.790</b> |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>   |                  |                  |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017  | 500.000          | 500.000          |
|  | <b>500.000</b>   | <b>500.000</b>   |
| <b>3. Overført resultat</b>  |                  |                  |
| Overført resultat 1. januar 2017   | -344.750         | -189.499         |
| Årets overførte overskud eller underskud   | -102.414         | -155.251         |
|  | <b>-447.164</b>  | <b>-344.750</b>  |
| <b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                  |                  |
| Selskabet har tinglyst et ejerpantebrev på t.kr. 2.500. ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger. På pantevrevet er tinglyst underpant på t.kr. 700. |                  |                  |

## 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 nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Lomborg Jessen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-668631995830

IP: 195.90.100.78

2018-04-13 12:34:03Z

NEM ID 

## Christian Lomborg Jessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-668631995830

IP: 195.90.100.78

2018-04-13 12:34:03Z

NEM ID 

## Jørgen Funck

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-167867460501

IP: 86.52.70.56

2018-04-13 13:20:00Z

NEM ID 

## Kasper Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:30564936-RID:66710526

IP: 61.90.2.34

2018-04-17 02:15:31Z

NEM ID 

## Jesper Bach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778562042644

IP: 109.57.58.225

2018-04-18 10:25:46Z

NEM ID 

## Morten Ryberg Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-800506813634

IP: 188.180.107.67

2018-04-18 10:34:49Z

NEM ID 

## Christian Lomborg Jessen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-668631995830

IP: 195.90.100.78

2018-04-19 20:12:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BYTIV-076VB-WW8OP-8AQIP-LX86D-HZ68F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>