

# **Ejendomsselskabet af 19.12.2014 P/S**

c/o Sophienberg Gruppen A/S, Hornemansgade 36 A, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 36 47 04 96

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

---

Lars Bigom  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 19.12.2014 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. april 2017

### **Direktion**

Lars Bigom

Niels Krag

### **Bestyrelse**

Lars Leo Thylander  
Formand

Niels Krag

Carsten Viggo Bæk

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 19.12.2014 P/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 19.12.2014 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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.

Hellerup, den 21. april 2017

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 19.12.2014 P/S c/o Sophienberg Gruppen A/S Hornemansgade 36 A, st. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 36 47 04 96
	Stiftet: 12. december 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Lars Leo Thylander, Formand Niels Krag Carsten Viggo Bæk
<b>Direktion</b>	Lars Bigom Niels Krag
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet af 19.12.2014 Komplementar ApS
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016 kr.	19/12 2014 - 31/12 2015 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-68.725</b>	<b>-34</b>
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-68.725</b>	<b>-34</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-68.725	-34
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-68.725</b>	<b>-34</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
2	Projektejendomme	65.824.534	42.638
	Varebeholdninger i alt	<u>65.824.534</u>	<u>42.638</u>
	Andre tilgodehavender	2	1.042
	Tilgodehavender i alt	<u>2</u>	<u>1.042</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.131.749</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>80.956.285</u></b>	<b><u>43.680</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>80.956.285</u></b>	<b><u>43.680</u></b>



## Balance 31. december

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500
4 Overført resultat	-103.043	-34
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>396.957</b>	<b>466</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Ansvarlig lånekapital	32.789.297	24.696
5 Gæld til realkreditinstitutter	0	10.703
Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.789.297	35.399
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	124
Gæld til pengeinstitutter	47.697.775	5.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	2.062
Anden gæld	34.756	24
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.770.031	7.815
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.559.328</b>	<b>43.214</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>80.956.285</b>	<b>43.680</b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle, udleje og sælge ejendommen Strandlodsvej 61, København.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>2. Projektejendomme</b>		
Aktiverede projektomkostninger vedr. Strandlodsvej 61	63.251.458	41.924
Aktiverede renter vedr. Strandlodsvej 61	2.573.076	714
	<b>65.824.534</b>	<b>42.638</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-34.318	0
Årets overførte overskud eller underskud	-68.725	-34
	<b>-103.043</b>	<b>-34</b>

### 5. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	32.789.297	24.696
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	10.827
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.789.297</b>	<b>35.523</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 47.698 t.kr., er der givet pant i projektejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 65.825 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 19.12.2014 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.

Visse finansielle aktiver og 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 præsenteres eksterne omkostninger under bruttotab. Eksterne omkostninger vedrører administrationen.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat.

## **Balancen**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Igangværende byggeprojekter måles til anskaffelsessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger og renter. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

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

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

## Niels Krag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:22:43Z

NEM ID 

## Niels Krag

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:22:43Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:22:45Z

NEM ID 

## Lars Leo Thylander

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-445139426425

IP: 87.54.5.194

2017-04-21 13:36:38Z

NEM ID 

## Carsten Viggo Bæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-889670977109

IP: 5.56.144.4

2017-04-24 13:22:06Z

NEM ID 

## Henrik Ødegaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:56872415

IP: 83.136.94.4

2017-04-24 15:11:26Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-24 15:15:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ED6ZM-FE8YJ-FV00U-EPZX5-50I35-7K550

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>