



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Løngangsstræde 21 E-H ApS**  
**Vojensvej 11, 2610 Rødovre**

**CVR nr. 36470569**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

Mads Grønberg

dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

### Selskabets adresse

Løngangsstræde 21 E-H ApS  
c/o Tresor Property A/S  
Vøjensvej 11  
2610 Rødovre



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Løngangsstræde 21 E-H ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 10. marts 2017

**Direktion**

Mads Grønberg



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Løngangsstræde 21 E-H ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løngangsstræde 21 E-H ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat**

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

København, den 10. marts 2017

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udvikle og sælge ejendommen beliggende Løngangstræde 21 E-L, 1468 København K (under navneændring fra Stormgade 8a, 1470 København K).

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 4.283 efter skat og egenkapitalen udgør t.kr. 19.146 pr. balancedagen.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt den sidste af ejerlejlighederne på en betinget aftale.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løngangsstræde 21 E-H ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder

### Generelt om indregning om 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår modtagne huslejer med fradrag af omkostninger forbundet med udleje af ejendommen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnet under varebeholdninger indeholder selskabets ejendom beliggende Løngangsstræde 21 E - G, 1484 København K, der indregnes til dagsværdi.

Værdireguleringen indregnes på en særskilt linie i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste.....	<u>-29.500</u>	<u>-12.499</u>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-29.500</b>	<b>-12.499</b>
1 Andre driftsindtægter.....	14.735.835	0
Regulering af ejendom til dagsværdi.....	<u>0</u>	<u>19.000.000</u>
	14.706.335	18.987.501
2 Finansielle indtægter.....	68.680	0
3 Finansielle omkostninger.....	<u>7.333.281</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>7.441.734</b>	<b>18.987.501</b>
4 Skat af årets resultat.....	<u>3.158.733</u>	<u>4.174.346</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u>4.283.001</u></b>	<b><u>14.813.155</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	<u>4.283.001</u>	<u>14.813.155</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>4.283.001</u></b>	<b><u>14.813.155</u></b>

**Balance 30. september****AKTIVER**

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktiver bestemt for salg.....	<u>6.000.000</u>	<u>82.145.000</u>
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b><u>6.000.000</u></b>	<b><u>82.145.000</u></b>
Mellemregning tilknyttede selskaber.....	2.033.981	496.648
Andre tilgodehavender.....	<u>38.963.569</u>	<u>8.599</u>
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b><u>40.997.550</u></b>	<b><u>505.247</u></b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b><u>44.657.969</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>91.655.519</u></b>	<b><u>82.650.247</u></b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>91.655.519</u></b>	<b><u>82.650.247</u></b>

**Balance 30. september****PASSIVER**

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
5 <b>Anpartskapital</b> .....	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
6 <b>Overført resultat</b> .....	<u>19.096.156</u>	<u>14.813.155</u>
7 <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b><u>19.146.156</u></b>	<b><u>14.863.155</u></b>
Hensatte forpligtelser.....	22.875	1.011.997
Udskudt skat.....	<u>7.333.079</u>	<u>4.174.346</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b><u>7.355.954</u></b>	<b><u>5.186.343</u></b>
Gæld til kreditinstitutter.....	<u>55.006.481</u>	<u>20.004.943</u>
8 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b><u>55.006.481</u></b>	<b><u>20.004.943</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	37.054.587
Gæld tilknyttede selskaber.....	4.735.977	5.528.719
Anden gæld.....	<u>5.410.951</u>	<u>12.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b><u>10.146.928</u></b>	<b><u>42.595.806</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<b><u>65.153.409</u></b>	<b><u>62.600.749</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b><u>91.655.519</u></b>	<b><u>82.650.247</u></b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualforpligtelser mv		



## Noter

### 1 - Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter hidrører salg af selskabets ejendom.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	
<b>2 - Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter mellemregninger.....	68.680	0	
	<b>68.680</b>	<b>0</b>	
<b>3 - Finansielle omkostninger</b>			
Nedskrivning af mellemregning .....	7.097.304	0	
Renteomkostninger mellemregninger.....	235.977	0	
	<b>7.333.281</b>	<b>0</b>	
<b>4 - Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat.....	0	0	
Regulering af skat tidligere år.....	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	3.158.733	4.174.346	
	<b>3.158.733</b>	<b>4.174.346</b>	
<b>5 - Anpartskapital</b>			
Saldo 1. oktober .....	50.000	50.000	
<b>Saldo 30. september .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>6 - Overført resultat</b>			
Saldo 1. oktober .....	14.813.155	0	
Overført i henhold til resultatdisponering.....	4.283.001	14.813.155	
<b>Saldo 30. september .....</b>	<b>19.096.156</b>	<b>14.813.155</b>	
<b>7 - Egenkapital i alt</b>			
Saldo 1. oktober .....	50.000	50.000	
Årets resultat.....	4.283.001	4.283.001	
<b>Saldo 30. september .....</b>	<b>4.333.001</b>	<b>4.333.001</b>	
<b>8 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		2015/16	
	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	0	55.006.481	55.006.481
	<b>0</b>	<b>55.006.481</b>	<b>55.006.481</b>



## Noter - fortsat

### 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kreditinstitutter har sikkerhed i ejerpantebrev stort 55,0 mio. kr., samt i deponeret beløb under likvide midler stort 44 mio. kr. Pantebrevet vedrører aktiver til salg med en bogført værdi på kr. 6 mio.

### 10 - Eventualforpligtelser mv

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# 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.”

## Mads Valtorp Grønberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-825386013994

IP: 87.54.16.234

2017-04-04 13:58:30Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2017-04-05 09:22:33Z

NEM ID 

## Mads Valtorp Grønberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-825386013994

IP: 87.54.16.234

2017-04-05 12:22:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MJPIE-G4TTQ-5G21Q-MPOA7-ENHXX-3EYBM

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 tidsstemplet 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>