

**Prinsessegade 61-63 ApS  
Nørregade 38, 1  
1165 København K  
CVR-nr. 36541199**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Kindberg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Prinsessegade 61-63 ApS

Nørregade 38, 1

1165 København K

CVR-nr.: 36541199

Stiftet: 13.02.2015

Hjemsted: København

Regnskabsår: 13.02.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jens Kindberg, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.02.2015 - 31.12.2015 for Prinsessegade 61-63 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.02.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.06.2016

### Direktion

Jens Kindberg  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Prinsessegade 61-63 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Prinsessegade 61-63 ApS for regnskabsåret 13.02.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13.02.2015 - 31.12.2015 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.

Aalborg, den 17.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 6.874 t.kr., hvilket hovedsageligt er et resultat af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Da det er selskabets første regnskabsår omfatter regnskabsåret 2015 perioden 13. februar 2015 til 31. december 2015. Som følge af, at 2015 er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning bestående af husleje indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>161.201</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>8.777.454</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.938.655</b>
Andre finansielle indtægter	1	374.001
Andre finansielle omkostninger		<u>(497.858)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>8.814.798</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(1.941.024)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>6.873.774</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>6.873.774</u>
		<b><u>6.873.774</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		22.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>22.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>22.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.147
Andre tilgodehavender		13.303
Periodeafgrænsningsposter		8.647
<b>Tilgodehavender</b>		<u>40.097</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.631.182
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>1.631.182</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>109.536</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.780.815</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>24.280.815</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	2.800.005
Overført overskud eller underskud		<u>6.873.774</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.673.779</u></b>
Udskudt skat		<u>1.931.040</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.931.040</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.192.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>11.192.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.590
Gæld til tilknyttede virksomheder		587.873
Skyldig selskabsskat		9.984
Anden gæld		<u>878.549</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.483.996</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.675.996</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.280.815</u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	2.800.005	0	2.800.005
Årets resultat	0	6.873.774	6.873.774
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.800.005</b>	<b>6.873.774</b>	<b>9.673.779</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>	
Dagsværdireguleringer	374.001
	<b>374.001</b>

	<b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>	
Aktuel skat	9.984
Ændring af udskudt skat	1.931.040
	<b>1.941.024</b>

	<b>Investerings-</b> <b>ejendomme</b> <b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	13.722.546
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.722.546</b>
Årets dagsværdireguleringer	8.777.454
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.777.454</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.500.000</b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom er fastsat til 4,69 % pr. 31.12.2015. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint, vil medføre en ændring af dagsværdien med: ÷2.654 t.kr./ 3.287 t.kr. Der er i opgørelse af følsomhed ikke taget højde for deposita indbetalt af lejere.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

	<b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>	
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>	
Kapitalforhøjelse	2.800.005
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>2.800.005</b>

## Noter

	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.192.000</u>
	<b><u>11.192.000</u></b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kindco Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, 11.192 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.500 t.kr.

Bankgæld i moderselskab, Jenka Holding ApS, 0 kr., er sikret ved pant i værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer udgør 1.631 t.kr.