

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

OLAF RYES GADE 7 A-Z ApS
Ny Østergade 3, 1.
1101 København K

CVR-NR. 36 70 44 54

ÅRSRAPPORT FOR 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2017

Dirigent: Jesper Dam



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	11
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Olaf Ryes Gade A-Z ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. decemeber 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

DIREKTION

Jesper Dam

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I OLAF RYES GADE A-Z ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Olaf Ryes Gade A-Z ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 REGNSKABET

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 den 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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.

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.

-fortsættes-

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 31. maj 2017

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Olaf Ryes Gade 7 A-Z ApS
Ny Østergade 3, 1.
1101 København K

CVR-nr. 36 70 44 54

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Jesper Dam

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom, herunder opførelse af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 606.307 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabet er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer at kunne re-etablere egenkapitalen i de kommende år ved driftsmæssig optimering og udvikling af selskabets ejendomme.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Olaf Ryes Gade A-Z ApS for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Årets værdiregulering". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.900 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2016 Kr.	31/3 2015 - 31/12 2015 Kr.
BRUTTORESULTAT	7.571.246	-290.915
Administrationsomkostninger	-915.648	-383.007
Lokaleomkostninger	-20.700	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	6.634.898	-673.922
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	6.634.898	-673.922
1 Finansielle indtægter	322	89.809
2 Finansielle omkostninger	-5.857.929	-555.665
RESULTAT FØR SKAT	777.291	-1.139.778
3 Skat af årets resultat	-170.984	250.734
ÅRETS RESULTAT	606.307	-889.044
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Overført resultat	606.307	-889.044
Disponeret i alt	606.307	-889.044

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**AKTIVER**

Note	2016	2015
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	300.000	16.627.820
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Andre tilgodehavender	207.000	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	507.000	16.627.820
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	16.230	0
6 Udskudt skatteaktiv	169.400	250.734
Andre tilgodehavender	567.209	3.425.141
Periodeafgrænsningsposter	0	66.909
	752.839	3.742.784
Likvide beholdninger	2.103.512	136.642
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.856.351	3.879.425
AKTIVER I ALT	3.363.351	20.507.245

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-282.737	-889.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	-232.737	-839.044
 HENSATTEFORPLIGTELSE:		
6 Udskudt skat	0	0
 7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Gæld til pengeinstitutter	0	13.450.000
Anden gæld	44.400	527.052
	44.400	13.977.052
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.232	9.865
Skyldig selskabsskat	89.650	0
Anden gæld	3.436.806	7.359.373
	3.551.688	7.369.238
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.596.088	21.346.289
 PASSIVER I ALT	3.363.351	20.507.245
 8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2016 Kr.	31/3 2015 - 31/12 2015 Kr.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	0	89.549
Øvrige finansielle indtægter	322	259
	<u>322</u>	<u>89.809</u>
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO:		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.857.929	555.665
	<u>5.857.929</u>	<u>555.665</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	89.650	0
Årets regulering udskudt skat	81.334	-250.734
	<u>170.984</u>	<u>-250.734</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	16.627.820	0
Tilgang	0	16.627.820
Afgang	-16.327.820	0
Kostpris ultimo	<u>300.000</u>	<u>16.627.820</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets afgang	0	0
Årets regulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>300.000</u>	<u>16.627.820</u>
5 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital primo	50.000	0
Tilgang selskabskapital	0	50.000
Overført tidligere år	-889.044	0
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	606.307	-889.044
	<u>-282.737</u>	<u>-889.044</u>
Egenkapital ultimo	<u>-232.737</u>	<u>-839.044</u>

NOTER

Note	2016 Kr.	31/3 2015 - 31/12 2015 Kr.
6 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV:		
Saldo primo	-250.734	0
Årets regulering	81.334	-250.734
Saldo ultimo	-169.400	-250.734
 Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	-770.000	263.458
Prioritetsgæld	0	0
Skattemæssige underskud til fremførsel	0	-1.403.236
	-770.000	-1.139.778
 Udskudt skat, 22 %	-169.400	-250.734

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser, t.kr. 44 forfalder t.kr. 44 til betaling efter 5 år.

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Ingen.

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.”

Jesper Dam

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-360331338295

IP: 217.63.104.218

2017-06-19 14:20:42Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

2017-06-19 14:23:29Z

NEM ID 

Jesper Dam

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-360331338295

IP: 217.63.104.218

2017-06-19 14:30:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V00JC-C3M8C-6V2YY-BZB5Q-DY6JY-ZP60E

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>. 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>