

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

ANPARTSSELSKABET AF 1. APRIL

Vesterbrogade 95 A, 5. sal

1620 København V

CVR-nr. 36 95 10 79

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2018

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	15
Noter	16-17

Selskab

Anpartsselskabet af 1. April
Vesterbrogade 95 A, 5. sal
1620 København V

CVR-nr. 36 95 10 79

2. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Michael Pedersen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Anpartsselskabet af 1. April' hovedaktivitet er at eje og udleje andele af ejendommen Vesterbrogade 95A, 1260 København V.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud og har således indfriet de forventninger der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Anpartsselskabet af 1. April.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 4. maj 2018

I direktionen

Michael Pedersen

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. April

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. April for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 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.

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 omstændigheder, 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 4. maj 2018

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Mark Schneekloth Jensen
statsautoriseret revisor
mne34154

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede huslejeindtægt reduceret med forudbetalinger. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter lejedeposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Immaterielle anlægsaktiver

Lejerettigheder (erhvervsandelsboligbevis) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden er 20 år. Såvel scrapværdi som afskrivningsperiode er fastlagt under hensyntagen til det stabile erhvervsandelsboligmarked, samt at der for andelsboligforeningen Vesterbrogade 93-95 er et frit og stabilt marked.

Tilgodehavender

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	89.131	-15.315
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-28.125</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	61.006	-15.315
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-67.599</u>	<u>-3.519</u>
RESULTAT FØR SKAT	-6.593	-18.834
2 Skat af årets resultat	<u>1.451</u>	<u>4.143</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-5.142</u></u>	<u><u>-14.691</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-5.142	-14.691
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-5.142</u></u>	<u><u>-14.691</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3, 5 Brugsret til lejemål	<u>8.971.875</u>	<u>0</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.971.875</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.971.875</u>	<u>3.000.000</u>
Andre tilgodehavender	1.169.105	0
2 Udskudte skatteaktiver	<u>6.188</u>	<u>4.143</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.175.293</u>	<u>4.143</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>41.866</u>	<u>44.676</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.217.159</u>	<u>48.819</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.189.034</u></u>	<u><u>3.048.819</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>	
Virksomhedskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	-19.833	-14.691	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	
EGENKAPITAL	<u>30.167</u>	<u>35.309</u>	
5	Gæld til associerede virksomheder	8.470.558	3.003.510
	Depositum	<u>761.846</u>	<u>0</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>9.232.404</u>	<u>3.003.510</u>
	Anden gæld	213.369	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	10.000
2	Selskabsskat	594	0
5	Gæld til associerede virksomheder	<u>700.000</u>	<u>0</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>926.463</u>	<u>10.000</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>10.158.867</u>	<u>3.013.510</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.189.034</u>	<u>3.048.819</u>

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2016	50.000	0	0	50.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-14.691</u>	<u>0</u>	<u>-14.691</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	-14.691	0	35.309
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-5.142</u>	<u>0</u>	<u>-5.142</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>50.000</u>	<u>-19.833</u>	<u>0</u>	<u>30.167</u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2017	2016
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.048	3.510
	Finansielle omkostninger i øvrigt	551	9
	I ALT	67.599	3.519

2 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2016
Skyldig pr. 1/1 2017	0	-4.143		
Skat af årets resultat	594	-2.045	-1.451	-4.143
SKYLDIG PR. 31/12 2017	594	-6.188		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-1.451	-4.143

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, immaterielle anlægsaktiver

	Brugsret erhvervs- andelsbevis	I ALT	31/12 2016
Kostpris pr. 1/1 2017	0	0	0
Tilgang i året	9.000.000	9.000.000	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	9.000.000	9.000.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0
Årets afskrivninger	28.125	28.125	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2017	28.125	28.125	0
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2017	8.971.875	8.971.875	0
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

4 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2017	31/12 2016
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til associerede virksomheder	9.170.558	3.003.510
I ALT	9.170.558	3.003.510
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til associerede virksomheder	700.000	0
I ALT	700.000	0
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til associerede virksomheder	5.470.558	0
I ALT	5.470.558	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, på nom. kr. 9.600.000, i selskabets andelsbevis Vesterbrogade 95A, 3 og 5 sal med en balanceværdi på kr. 8.971.875 er deponeret som sikkerhed for engagement med associerede virksomhed.

PENNEO

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

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

Michael Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-513311143096

IP: 149.71.169.9

2018-05-11 14:51:28Z

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 5.186.127.73

2018-05-11 14:56:05Z

NEM ID 

Michael Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-513311143096

IP: 149.71.169.9

2018-05-14 09:07:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CSMXV-B5F7Z-JOY7M-3533J-FUKDY-05J37

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>