

*Ejendommen Studiestræde 33 ApS
Nyhavn 47, 1.
1051 København K*

CVR-nr: 38 17 90 63

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

Penneo dokumentnøgle: 4NGEX-16UDZ-Y8276-PHZZH-Q8ZGB-NUNJJ

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2020

Bo Bjerrum Hansen
Dirigent

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendommen Studiestræde 33 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. marts 2020

Direktion

Carsten Alexis Wichmann Wernebo Bo Bjerrum Hansen

Til kapitalejerne i Ejendommen Studiestræde 33 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Studiestræde 33 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Frederiksberg, den 20. marts 2020

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

Sven-Erik Jensen
Registreret Revisor
mne525

Selskabet Ejendommen Studiestræde 33 ApS
Nyhavn 47, 1.
1051 København K

CVR-nr.: 38 17 90 63

Direktion Carsten Alexis Wichmann Wernebo
Bo Bjerrum Hansen

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af boliger.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Studiestræde 33 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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 tilbageførslers 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

Generelt

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning", investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, finansielle omkostninger vedrørende bankgæld, amortisering af real-kreditlån mv.

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mæglerbranchens Market Up Date for 3. kvartal 2019, som pt. andrager 3,75%, og under hensyntagen til markedslejeværdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 692.085 | 804.194 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 692.085 | 804.194 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.900.000 | 358.472 |
| DRIFTSRESULTAT | 3.592.085 | 1.162.666 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -2.147 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -282.106 | -361.683 |
| RESULTAT FØR SKAT | 3.307.832 | 800.983 |
| Skat af årets resultat | -727.716 | -176.216 |
| ÅRETS RESULTAT | 2.580.116 | 624.767 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 2.580.116 | 624.767 |
| DISPONERET I ALT | 2.580.116 | 624.767 |

AKTIVER

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | 22.600.000 | 19.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 22.600.000 | 19.700.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 22.600.000 | 19.700.000 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 314.332 | 607.421 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 314.332 | 607.421 |
| | | |
| AKTIVER | 22.914.332 | 20.307.421 |

PASSIVER

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 3.367.130 | 787.014 |
| 1 EGENKAPITAL | 3.417.130 | 837.014 |
| Hensættelse til udskudt skat | 716.864 | 78.864 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 716.864 | 78.864 |
| Prioritetsgæld | 12.751.248 | 12.928.267 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 5.276.404 | 5.806.404 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 18.027.652 | 18.734.671 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 230.000 | 225.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 268.709 | 270.758 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 19.000 | 18.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 145.261 | 45.762 |
| Selskabsskat | 89.716 | 97.352 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 752.686 | 656.872 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 18.780.338 | 19.391.543 |
| PASSIVER | 22.914.332 | 20.307.421 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|----------------------|----------------|---------------------------------|------------------|
| 1 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat | 787.014 | 2.580.116 | 3.367.130 |
| | <u>837.014</u> | <u>2.580.116</u> | <u>3.417.130</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 13.153.267 | 12.981.248 | 230.000 | 950.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 5.806.404 | 5.276.404 | 0 | 0 |
| | <u>18.959.671</u> | <u>18.257.652</u> | <u>230.000</u> | <u>950.000</u> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den eventuelle forpligtigelse er ikke indregnet i balancen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendom med pantebreve nom. kr. 13.580.000 overfor realkreditinstitutter. Udover dette er der udstedt ejerpantebreve nom. kr. 9.100.451 med sikkerhed i ejendommen.

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.”

Bo Bjerrum Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-05-25 08:37:39Z

NEM ID 

Carsten Alexis Wichmann Wernebo

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-415212498453

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-05-25 15:02:52Z

NEM ID 

Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-05-25 16:40:51Z

NEM ID 

Sven-Erik Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:99146434

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-05-26 05:44:39Z

NEM ID 

Bo Bjerrum Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-051036037934

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-05-26 10:18:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4NGEX-16UDZ-Y8276-PHZZH-Q8ZGB-NUNJ

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>