REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Vandtårnsvej 45-47 ApS

A.N. Hansens Alle 4, st.
2900 Hellerup
CVR nr. 38 22 04 46

Ekstern årsrapport for 2016/17
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Gentofte
Etableret: 30. november 2016

Direktion
Lone Rovsing Timm
Claus Neergaard

Revisor
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

KNS
A1650917

REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Indholdsfortegnelse

Påtegninger
Ledelsespåtegning 1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 3

Årsregnskab 30. november 2016 - 31. december 2017
Anvendt regnskabspraksis 4
Resultatopgørelse 8
Balance..... 9
Noter 11

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

REVIPOINT
Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Vandtårnsvej 45-47 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. maj 2018

I direktionen:

Lone Rovsing Timm

Claus Neergaard

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vandtårnsvej 45-47 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vandtårnsvej 45-47 ApS for regnskabsåret 30. november 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. maj 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder køb, salg, udlejning og udvikling og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici
Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør kr. 128.157.
Egenkapitalen udgør kr. 178.157.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vandtårnsvej 45-47 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning
Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration mv.

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

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	1.455.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital
Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Udbytte
Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Resultatopgørelse for 30. november 2016 - 31. december 2017

	Note	
BRUTTORESULTAT		282.448
Afskrivninger		-68.464
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		213.985
Finansielle omkostninger fra tilknyttede selskaber		-20.128
Finansielle omkostninger i øvrigt		-29.553
RESULTAT FØR SKAT		164.303
Skat af årets resultat	1	-36.147
ÅRETS RESULTAT		128.157

RESULTATDISPONERING:

Overført resultat	128.157
Udbytte for regnskabsåret	0
Resultatdisponering i alt	128.157

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER

	Note	
Grunde og bygninger		5.494.354
Materielle anlægsaktiver		5.494.354
ANLÆGSAKTIVER		5.494.354
Skatteaktiv		15.062
Tilgodehavender		15.062
Likvide beholdninger		140.358
OMSÆTNINGSAKTIVER		155.420
AKTIVER		5.649.775

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER

	Note	
Anpartskapital		50.000
Overført resultat		128.157
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0
EGENKAPITAL	2	178.157
Realkreditinstitutter	3	3.854.821
Gæld til tilknyttede selskaber		1.313.251
Anden langfristet gæld		118.337
Deposita		120.000
Langfristede gældsforpligtelser		5.406.409
Kortfristet del af langfristet gæld	3	0
Selskabsskat		51.209
Anden gæld		14.000
Kortfristede gældsforpligtelser		65.209
GÆLDSFORPLIGTELSER		5.471.618
PASSIVER		5.649.775
Oplysninger om eventualposter m.v.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Noter

1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.209
Årets regulering af udskudt skat	-15.062
Skat af årets resultat i alt	36.147

2 Egenkapital

	30/11-16	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-17
Anpartskapital	50.000	-	-	50.000
Overført resultat	0	-	128.157	128.157
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	50.000	0	128.157	178.157

3 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.854.821	0	3.854.821	3.854.821
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.854.821	0	3.854.821	3.854.821

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

Noter

4 Oplysninger om eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet ejerpant i grunde og bygninger.

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

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."

Lone Rovsing Timm
Direktionsmedlem
Serienummer: CVR:38220446-RID:60446958
IP: 128.76.236.231
2018-05-30 09:39:47Z
NEM ID

Claus Neergaard
Direktionsmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-529908635850
IP: 128.76.236.231
2018-06-03 10:27:39Z
NEM ID

Jan Lundqvist
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588
IP: 93.176.84.210
2018-06-03 17:01:01Z
NEM ID

Lone Rovsing Timm
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-144940286883
IP: 128.76.236.231
2018-06-04 07:57:52Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: OXV77-FW8UY-545SQ-LZKTY-EWW3K-GJU6K

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**