

**Ejendomsselskabet Lille
Kongensgade 4 ApS**
Østergade 17, 2.
1100 København K
CVR-nr. 38290010

**Årsrapport 29.12.2016 -
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2018

Dirigent

Navn: Anders Vestergaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lille Kongensgade 4 ApS
Østergade 17, 2.
1100 København K

CVR-nr.: 38290010

Hjemsted: København

Regnskabsår: 29.12.2016 - 31.12.2017

Direktion

Anders Vestergaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29.12.2016 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Lille Kongensgade 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 29.12.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.02.2018

Direktion

Anders Vestergaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lille Kongensgade 4 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lille Kongensgade 4 ApS for regnskabsåret 29.12.2016 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29.12.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 08.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje og investere i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i etableringsåret haft en negativt resultat med 223 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(67.733)
Af- og nedskrivninger		<u>(170.617)</u>
Driftsresultat		(238.350)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(10)</u>
Resultat før skat		(238.360)
Skat af årets resultat	2	<u>14.900</u>
Årets resultat		<u>(223.460)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(223.460)</u>
		<u>(223.460)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>17.092.793</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>17.092.793</u>
 Anlægsaktiver		 <u>17.092.793</u>
 Udskudt skat		 <u>14.900</u>
Tilgodehavender		<u>14.900</u>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 <u>0</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>65.721</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>80.621</u>
 Aktiver		 <u>17.173.414</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission		8.527.660
Overført overskud eller underskud		<u>(223.460)</u>
Egenkapital		<u>8.354.200</u>
Anden gæld		<u>8.600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.600.000</u>
Deposita		102.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000
Anden gæld		<u>19.646</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>219.214</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.819.214</u>
Passiver		<u>17.173.414</u>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksom- hedskapita I kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	8.527.660	0	8.577.660
Årets resultat	0	0	(223.460)	(223.460)
Egenkapital ultimo	50.000	8.527.660	(223.460)	8.354.200

Noter

	2016/2017
	<u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	<u>10</u>
	<u>10</u>

	2016/2017
	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	<u>(14.900)</u>
	<u>(14.900)</u>

	Grunde og bygninger
	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>17.263.410</u>
Kostpris ultimo	<u>17.263.410</u>
Årets afskrivninger	<u>(170.617)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(170.617)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.092.793</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med House Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningerne er deponeret ejerpantebreve nom. 73 t.kr. i grunde og bygninger.

Der er tinglyst et pantebrev på kr. 500.000 er til sikkerhed for servitut omkring ejendommens bevaringsværdighed.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.093 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår og der er som følge heraf ikke sammenligningstal. Den anvendte regnskabspraksis er som følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter ♥børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og ♥unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.