

**Kongens Nytorv 19
Invest ApS**
Østergade 17, 2.
1100 København K
CVR-nr. 38514504

**Årsrapport 23.03.2017 -
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

Dirigent

Navn: Claus Molbech Bendtsen

Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kongens Nytorv 19 Invest ApS
Østergade 17, 2.
1100 København K

CVR-nr.: 38514504
Hjemsted: København
Regnskabsår: 23.03.2017 - 31.12.2017

Direktion

Claus Molbech Bendtsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.03.2017 - 31.12.2017 for Kongens Nytorv 19 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 23.03.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.06.2018

Direktion

Claus Molbech Bendtsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kongens Nytorv 19 Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongens Nytorv 19 Invest ApS for regnskabsåret 23.03.2017 - 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 23.03.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af skatte- og momslovgivning

Selskabet har ikke indberettet moms rettidigt for 2017. Overtrædelse af skatte- og momslovgivningen, der kan medføre ansvar for ledelsen

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 06.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et negativ resultat på 622 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ledelsen er opmærksom på at, egenkapitalen er tabt, Egenkapitalen forventes reableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår, eller om nødvendigt ved indskud af ny kapital.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(89.942)</u> |
| Driftsresultat | | (89.942) |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(532.260)</u> |
| Årets resultat | | <u>(622.202)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>(622.202)</u> |
| | | <u>(622.202)</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | <u>27.706.625</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | <u>27.706.625</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>27.706.625</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>17.113</u> |
| Tilgodehavender | | <u>17.113</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>17.113</u> |
| Aktiver | | <u>27.723.738</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(622.202)</u> |
| Egenkapital | | <u>(572.202)</u> |
| | | |
| Anden gæld | | <u>28.237.985</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | <u>28.237.985</u> |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 56.695 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 900 |
| Anden gæld | | <u>360</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>57.955</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>28.295.940</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>27.723.738</u> |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital | Overført overskud eller underskud | I alt |
|---------------------------|---------------------------------|--|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Indskudt ved stiftelse | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | (622.202) | (622.202) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | (622.202) | (572.202) |

Ledelsen er opmærksom på at, egenkapitalen er tabt, Egenkapitalen forventes retableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår, eller om nødvendigt ved indskud af ny kapital.

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. |
|------------------------------------|--|
| 1. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | <u>27.706.625</u> |
| Kostpris ultimo | <u>27.706.625</u> |

Regnskabsmæssig værdi ultimo

27.706.625

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom er ikke udlejet pr. 31.12.2017. Selskabets investeringsejendom er erhvervet i regnskabsåret og værdiansættes til selskabets kostpris, som er indgået mellem to uafhængige parter.

| | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|
| 2. Langfristede gældsforpligtelser | |
| Anden gæld | <u>28.237.985</u> |
| | <u>28.237.985</u> |

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

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