

**Ejendomsselskabet Herman Triers Plads
ApS**

c/o Vissing Asset Management ApS

Kastanlevej 5

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 27 60 92 60

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den *23. maj 2017*



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 23. maj 2017

Direktion



Jesper Vissing
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 er 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 omstændighederne, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 23. maj 2017

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10



Peter Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS
c/o Vissing Asset Management ApS
Kastanievej 5
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 27 60 92 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 24. februar 2004

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Jesper Vissing, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn erbeslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages i stort omfang på baggrund af ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 535.778, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 25.950.951.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttotab		-3.432	709.759
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-549.986	-1.778.987
Resultat før finansielle poster		-553.418	-1.069.228
Finansielle indtægter		18.707	0
Finansielle omkostninger		-157.460	-1.616.777
Resultat før skat		-692.171	-2.686.005
Skat af årets resultat	2	156.393	610.111
Årets resultat		-535.778	-2.075.894
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		-535.778	-2.575.894
		-535.778	-2.075.894

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>45.389.000</u>	<u>45.389.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>45.389.000</u>	<u>45.389.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.389.000</u>	<u>45.389.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.264.739</u>	<u>2.377.549</u>
Tilgodehavender		<u>2.264.739</u>	<u>2.377.549</u>
Likvide beholdninger		<u>20.761</u>	<u>1.156.393</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.285.500</u>	<u>3.533.942</u>
Aktiver i alt		<u>47.674.500</u>	<u>48.922.942</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		25.450.951	25.986.728
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital	4	<u>25.950.951</u>	<u>26.986.728</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.239.485	5.395.878
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.239.485</u>	<u>5.395.878</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.905.811	13.993.775
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.905.811</u>	<u>13.993.775</u>
Anden gæld		2.578.253	2.546.561
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.578.253</u>	<u>2.546.561</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.484.064</u>	<u>16.540.336</u>
Passiver i alt		<u>47.674.500</u>	<u>48.922.942</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis på gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere har gæld været indregnet til dagsværdi. Denne praksis ændres nu til amortiseret kostpris.

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 88.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 69.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter og avance ved salg af ejendomme indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Lejeindtægter fratrækkes opkrævninger til Grundejernes Investeringsfond (Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B).

Driftsomkostninger

Omkostninger, der er direkte forbundet med drift af ejendomme herunder fællesomkostninger, ejendomsskatter mv. ind- og udvendig vedligeholdelse indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle 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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. For boliglejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af oplysninger om general udvikling af forventet salgsværdi pr. kvadratmeter.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme, da disse løbende vurderes til markedsværdi.

Varebeholdninger

Investeringsejendomme, som er udbudt til salg, indregnes som handelsvarer. Handelsejendomme måles til dagsværdi som er gældende ved kategoriskift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 forpligtelser 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, 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsrapporten

1 Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-156.393	-610.111
	<u>-156.393</u>	<u>-610.111</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	17.016.696
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>17.016.696</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	28.372.304
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>28.372.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>45.389.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	25.986.729	500.000	26.986.729
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-535.778	0	-535.778
Egenkapital 31. december 2016	500.000	25.450.951	0	25.950.951

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.993.775	13.905.811	0	13.905.811
	13.993.775	13.905.811	0	13.905.811

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages i stort omfang på baggrund af ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Ændring af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal med 10 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. 4.539 eller t.kr. -4.539.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Forpligtelser og indestående i Grundejernes Investeringsfond i.h.t. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B er indregnet med et netto gæld på t.kr. 270 pr. statusdagen.

Vedligeholdelsesforpligtelser i.h.t. Lejelovens § 22 C omkring indvendig vedligeholdelse udgør t.kr. 593 pr. statusdagen. Vedligeholdelsesforpligtelse er ikke indregnet i balancen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på t.kr. 13.906 stillet sikkerhed for t.kr. 15.242 i selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 45.389.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.