



# **K/S Assberg 3:23**

**Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 29 92 23 57**

**Årsrapport for 2016  
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. juni 2017

---

Jens Juul-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Assberg 3:23.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2017

### **Bestyrelse**

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS,  
Kommanditist  
formand

Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS,  
Komplementar  
næstformand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Assberg 3:23

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Assberg 3:23 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om sel ska bets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets ultimative ejer bekræfter at finansiere driften, samt selskabets bankforbindelse er ikke forventer at ophører engagementet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 20. juni 2017

Harboe & Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 64 94 52

Mads Harboe Nørring  
Godkendt revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Assberg 3:23  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 92 23 57  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS, Kommanditist, formand

Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS, Komplementar,  
næstformand

### Revision

Harboe & Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Lersø Parkallé 107  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, eje og administrere fast ejendom samt anden virksomhed forbunden hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 2.486.075, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.238.757.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Assberg 3:23 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen som består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, samt omkostninger til bogføring, revision og advokat..

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdi

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>346.016</b>	<b>1.568.419</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-2.562.211</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.216.195</b>	<b>1.568.419</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-269.880</u>	<u>-1.128.097</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.486.075</b>	<b>440.322</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2.486.075</u></b>	<b><u>440.322</u></b>
Overført overskud		<u>-2.486.075</u>	<u>440.322</u>
		<b><u>-2.486.075</u></b>	<b><u>440.322</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>18.284.137</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>18.284.137</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>18.284.137</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		164.832	162.332
Andre tilgodehavender		<u>28.333</u>	<u>2.209</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>193.165</b></u>	<u><b>164.541</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>193.165</b></u>	<u><b>164.541</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>193.165</b></u></u>	<u><u><b>18.448.678</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		-3.238.757	-752.682
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>-3.238.757</b>	<b>-752.682</b>
Banker		0	15.895.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>15.895.125</b>
Banker		3.258.051	2.770.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.621	109.621
Anden gæld		64.250	163.578
Periodeafgrænsningsposter		0	262.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.431.922</b>	<b>3.306.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.431.922</b>	<b>19.201.360</b>
<b>Passiver</b>		<b>193.165</b>	<b>18.448.678</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	269.880	1.123.411
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>4.686</u>
	<b><u>269.880</u></b>	<b><u>1.128.097</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		18.284.137
Afgang i årets løb		<u>-18.284.137</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	-752.682	-752.682
Årets resultat	-2.486.075	-2.486.075
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>-3.238.757</b>	<b>-3.238.757</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S er afgivet selvskyldnerkaution.

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksom på at selskabet i næste regnskabsår skal have tilført kapital for at kunne betale skyldige beløb i takt med at disse forfalder. Der er dialog med selskabets bankforbindelse der ikke forventer at ophører engagementet inden d. 31. december. Selskabets ultimative ejer har givet tilsagn om at støtte selskabet samt afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det nuværende mellemværende. Under denne forudsætning aflægges årsrapporten efter going concern princippet.