



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A/S Bymidten

c/o Jørgen Wessberg A/S, Herlev Bygade 14, 2730 Herlev

CVR-nr. 10 02 43 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Ejvind Martin Roslev
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Bymidten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 27. maj 2016

Direktion

Ejvind Martin Roslev

Bestyrelse

Casper Moltke-Leth
Formand

Stig Wessberg

Kjeld Tannenberg



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Bymidten

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Bymidten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Bymidten c/o Jørgen Wessberg A/S Herlev Bygade 14 2730 Herlev
	CVR-nr.: 10 02 43 15
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
Bestyrelse	Casper Moltke-Leth, Formand Stig Wessberg Kjeld Tannenberg
Direktion	Ejvind Martin Roslev
Revision	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse, udvikling og drift af fast ejendom.

Årets aktivitet har bestået i udlejning af ejendommen Herlev Bygade 14-34 i Herlev, der er en erhvervsjendom bl.a. bestående af kontorer, butikker samt lokaler til offentlige kulturelle formål.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 9.748.686 kr. mod 10.664.803 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.336.187 kr. mod 2.506.353 kr. sidste år. Nedgangen i omsætningen skyldes, at der har været uudlejede lokaler i regnskabsåret. Selskabets ledelse har ønsket at tage stilling til, hvorledes lejersammensætningen optimeres fremover, og de ledige lokaler er derfor ikke udlejet straks, men er planlagt udlejet igen i det kommende år.

Stigningen i resultatet skyldes primært, at selskabets udlejningsejendom er blevet dagsværdireguleret til vurdering foretaget af en uafhængig valuar, "ibo".

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	9.748.686	10.664.803
Andre eksterne omkostninger	-910.375	-1.175.708
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-616.401	-185.558
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>14.520.770</u>	<u>-4.046.113</u>
Resultat før finansielle poster	22.742.680	5.257.424
Andre finansielle indtægter	139.262	107.151
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.877.293</u>	<u>-2.051.787</u>
Resultat før skat	21.004.649	3.312.788
2 Skat af årets resultat	<u>-4.668.462</u>	<u>-806.435</u>
Årets resultat	<u>16.336.187</u>	<u>2.506.353</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overføres til overført resultat	16.336.187	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.493.647</u>
Disponeret i alt	<u>16.336.187</u>	<u>2.506.353</u>



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>146.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>146.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>146.000.000</u>	<u>130.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	683.557	832.789
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>366.006</u>
Tilgodehavender i alt	<u>683.557</u>	<u>1.198.795</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.818.181</u>	<u>4.787.652</u>
Værdipapirer i alt	<u>4.818.181</u>	<u>4.787.652</u>
Likvide beholdninger	<u>1.680.626</u>	<u>4.548.788</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.182.364</u>	<u>10.535.235</u>
Aktiver i alt	<u>153.182.364</u>	<u>140.535.235</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Aktiekapital	12.400.000	12.400.000
5 Overført resultat	36.580.974	20.244.787
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Egenkapital i alt	48.980.974	36.644.787
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	13.371.089	9.391.730
Hensatte forpligtelser i alt	13.371.089	9.391.730
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	81.351.814	84.515.143
Deposita	862.341	860.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	82.214.155	85.375.183
Kortfristet del af langfristet gæld	3.473.820	3.380.821
Gæld til pengeinstitutter	13.032	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	564.622	601.485
Selskabsskat	429.103	545.958
Anden gæld	4.135.569	4.595.271
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.616.146	9.123.535
Gældsforpligtelser i alt	90.830.301	94.498.718
Passiver i alt	153.182.364	140.535.235

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom og renteswap samt kursregulering vedr. prioritetsgæld	<u>14.520.770</u>	<u>-4.046.113</u>
	<u>14.520.770</u>	<u>-4.046.113</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	689.103	675.958
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.979.359</u>	<u>130.477</u>
	<u>4.668.462</u>	<u>806.435</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	117.135.412	117.135.412
Tilgang i årets løb	<u>1.466.388</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>118.601.800</u>	<u>117.135.412</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.864.588	12.864.588
Årets regulering til dagsværdi	<u>24.533.612</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>27.398.200</u>	<u>12.864.588</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>146.000.000</u>	<u>130.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for selskabets ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 20.765 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 48.981 t.kr. til 33.096 t.kr.

4. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2015	<u>12.400.000</u>	<u>12.400.000</u>
	<u>12.400.000</u>	<u>12.400.000</u>

Aktiekapitalen består af 12.400 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	20.244.787	21.738.434
Årets overførte overskud eller underskud	<u>16.336.187</u>	<u>-1.493.647</u>
	<u>36.580.974</u>	<u>20.244.787</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit obligationslån var.rente, restgæld	33.873.000	33.873.000
Nykredit obligationslån 2,0 %, restgæld	32.423.167	34.735.995
Nykredit tilpasningslån, restgæld	19.315.813	20.376.518
Kursregulering realkreditlån	<u>-786.346</u>	<u>-1.089.549</u>
	84.825.634	87.895.964
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.473.820</u>	<u>-3.380.821</u>
	<u>81.351.814</u>	<u>84.515.143</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>62.745.675</u>	<u>68.016.786</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 84.826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 146.000 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit er deponeret kontant indestående, 859 t.kr.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Bymidten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter diverse administrationsomkostninger samt tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder selskabets andel af omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter mv. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten udgør 22 % fra og med 2016, og udskudt skat beregnes derfor med en skatteprocent på 22.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stig Wessberg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-107612053792

IP: 62.44.134.2

30-05-2016 kl. 13:13:33 UTC

NEM ID 

Casper Moltke-Leth

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-386448814352

IP: 195.249.78.109

30-05-2016 kl. 14:02:32 UTC

NEM ID 

Kjeld Tannenberg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-333466533551

IP: 80.161.38.16

30-05-2016 kl. 16:12:19 UTC

NEM ID 

Ejvind Roslev

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-961774878003

IP: 212.98.75.202

31-05-2016 kl. 13:49:24 UTC

NEM ID 

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

31-05-2016 kl. 14:06:51 UTC

NEM ID 

Ejvind Roslev

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-961774878003

IP: 212.98.75.202

31-05-2016 kl. 14:08:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SP167-QMH1A-1A622-3FHT7-SJ7CO-SJ8YF

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 tidsstempelt 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>