

Udlejningssselskabet af 9. december 1985 ApS

c/o Advokat Michael Rasmussen
Stockholmsgade 37, 2100 København Ø

CVR-nr. 10 06 28 96



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Michael Rasmussen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Udlejningsselskabet af 9. december 1985 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion:



Michael Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 31. maj 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Udlejningsselskabet af 9. december 1985 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokat Michael Rasmussen Stockholmsgade 37, 2100 København Ø
CVR-nr.	10 06 28 96
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning af ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 3.649.133 kr. mod 2.851.626 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 3.167.177 kr. mod 378.918 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 29.074.461 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	3.649.133	2.851.626
	Andre driftsindtægter	174.415	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.462.499	-1.410.561
	Bruttoresultat	2.361.049	1.441.065
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	925.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.272.545	80.625
	Resultat af primær drift	4.558.594	1.521.690
3	Finansielle indtægter	481.315	561.168
4	Finansielle omkostninger	-1.143.524	-1.524.438
	Resultat før skat	3.896.385	558.420
5	Skat af årets resultat	-729.208	-179.502
	Årets resultat	3.167.177	378.918
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.167.177	378.918
		<u>3.167.177</u>	<u>378.918</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	59.900.000	44.375.000
		<u>59.900.000</u>	<u>44.375.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.882.121	5.875.143
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.000.000	5.000.000
	Andre tilgodehavender	9.384.612	13.007.107
		<u>20.266.733</u>	<u>23.882.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.166.733</u>	<u>68.257.250</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	17.898
	Andre tilgodehavender	50.000	84.936
	Periodeafgrænsningsposter	0	59.047
		<u>50.000</u>	<u>161.881</u>
	Likvide beholdninger	<u>298.064</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>348.064</u>	<u>161.881</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>80.514.797</u></u>	<u><u>68.419.131</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	28.874.461	25.707.284
	Egenkapital i alt	<u>29.074.461</u>	<u>25.907.284</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.161.900	729.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.161.900</u>	<u>729.400</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.082.923	27.002.746
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.218.412	884.635
		<u>31.301.335</u>	<u>27.887.381</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	621.564	647.526
	Gæld til banker	0	4.297.717
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	60.609	84.864
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.287	141.106
	Skyldig selskabsskat	83.908	0
10	Anden gæld	18.005.733	8.723.853
		<u>18.977.101</u>	<u>13.895.066</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.278.436</u>	<u>41.782.447</u>
	PASSIVER I ALT	<u>80.514.797</u>	<u>68.419.131</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Sikkerhedsstillelser
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	25.707.284	25.907.284
Årets resultat	0	3.167.177	3.167.177
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>28.874.461</u>	<u>29.074.461</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningselskabet af 9. december 1985 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomhed og associeret virksomhed indregnes til kostpris. Hidtil er kapitalandele i dattervirksomheder blevet indregnet efter indre værdis metode. Ændringen medfører efter ledelsens opfattelse at der bedre opnås et retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling.

Den ændrede regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat før eller efter skat, den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, balancesummen eller egenkapital for hverken 2015 eller 2014.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder og associerede virksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi opgjort pr. ejendom. Dagsværdien beregnes ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Reguleringer af investeringsejendomme"

Andre anlæg driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne provenue. Efter første indregning måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændringen til dagsværdi af gæld og afholdte låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Modtagne forudbetalinger fra kunder består af deposita og forudbetalt husleje.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita og forudbetalt leje, leverandører af gæld og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	408.751	164.571
Andre finansielle indtægter	72.564	396.597
	<u>481.315</u>	<u>561.168</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.143.524	1.524.438
	<u>1.143.524</u>	<u>1.524.438</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	296.708	220.102
Årets regulering af udskudt skat	432.500	-40.600
	<u>729.208</u>	<u>179.502</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	40.499.876
Tilgang i årets løb	14.600.000
Kostpris 31. december 2015	<u>55.099.876</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.875.124
Årets opskrivning	925.000
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>4.800.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>59.900.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2015	125.000	5.875.143	5.000.000	13.007.107	24.007.250
Afgang i årets løb	0	-9.441	0	-3.660.307	-3.669.748
Kostpris 31. december 2015	125.000	5.865.702	5.000.000	9.346.800	20.337.502
Værdireguleringer 1. januar 2015	-125.000	0	0	0	-125.000
Tilbageførsel af nedskrivninger tidligere år	0	16.419	0	37.812	54.231
Værdireguleringer 31. december 2015	-125.000	16.419	0	37.812	-70.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	5.882.121	5.000.000	9.384.612	20.266.733

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Bornholm ApS	ApS	København Ø	100,00 %	-2.553.637	67.589
Associerede virksomheder					
Scandinavian Models A/S	A/S	København Ø	50,00 %	335.390	-164.610

kr.	2015	2014
8 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.704.487	621.564	30.082.923	23.852.705
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.218.412	0	1.218.412	1.218.412
	<u>31.922.899</u>	<u>621.564</u>	<u>31.301.335</u>	<u>25.071.117</u>

kr.	2015	2014
10 Anden gæld		
Skyldig købesum ejendomme	11.800.000	0
Indvendig vedligeholdelse	469.271	330.655
Pengekreditorer	5.734.338	8.212.841
Andre skyldige omkostninger	2.124	180.357
	<u>18.005.733</u>	<u>8.723.853</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld er der stillet sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme, der står til en regnskabsmæssig værdi af 59.900.000 kr. Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.