

ApS af 15. juni 1986
c/o Arup & Hvidt, Nørre Voldgade 88, 1358 København K

CVR-nr. 10 21 55 79

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ApS af 15. juni 1986.

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.

København K, den 25. maj 2016

Direktion

Per Bjørnsholm
Direktør

Bestyrelse

Finn Eckbo

Søren Engel

Adam Hvidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS af 15. juni 1986

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS af 15. juni 1986 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 25. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS af 15. juni 1986 c/o Arup & Hvidt Nørre Voldgade 88 1358 København K
	CVR-nr.: 10 21 55 79
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Finn Eckbo Søren Engel Adam Hvidt
Direktion	Per Bjørnsholm, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje selskabets ejendom Bogholderhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.686 t.kr. mod 1.273 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 467 t.kr. mod 268 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016.

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 52.000 t.kr. pr. 31/12 2015. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 3,53 % p.a.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS af 15. juni 1986 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes på grundlag af ejendommens driftsafkast og en af ledelsen fastsat forretningsprocent. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da den værdireguleres til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen

Udgifter, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som forbedringsudgifter. Udgifter, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttoresultatet.

Tilgodehavender

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

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 vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesomkostninger. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.685.902	1.273
Andre eksterne omkostninger	-256.211	-258
Driftsresultat	1.429.691	1.015
Andre finansielle indtægter	220	1
Øvrige finansielle omkostninger	-842.019	-856
Resultat før skat	587.892	160
1 Skat af årets resultat	-121.004	108
Årets resultat	466.888	268
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	466.888	268
Disponeret i alt	466.888	268

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	52.000.000	52.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.000.000</u>	<u>52.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>52.000.000</u>	<u>52.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	72.449	178
Periodeafgrænsningsposter	39.238	35
Tilgodehavender i alt	<u>111.687</u>	<u>213</u>
Likvide beholdninger	<u>2.094.505</u>	<u>1.809</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.206.192</u>	<u>2.022</u>
Aktiver i alt	<u>54.206.192</u>	<u>54.022</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.580.000	1.580
4	Overført resultat	20.828.329	20.361
	Egenkapital i alt	22.408.329	21.941
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.152.972	5.142
	Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	712.554	690
	Hensatte forpligtelser i alt	5.865.526	5.832
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	23.161.482	23.596
	Forudbetalt leje og deposita	1.664.494	1.608
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.825.976	25.204
	Kortfristet del af langfristet gæld	434.296	419
	Modtagne forudbetalinger	402.820	422
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.524	129
	Selskabsskat	110.215	5
	Anden gæld	114.506	70
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.106.361	1.045
	Gældsforpligtelser i alt	25.932.337	26.249
	Passiver i alt	54.206.192	54.022

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets selvangivne indkomst	110.215	5
Årets regulering af udskudt skat	10.789	-113
	121.004	-108
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	28.113.736	28.114
Kostpris 31. december 2015	28.113.736	28.114
Opskrivninger 1. januar 2015	23.886.264	23.886
Opskrivninger 31. december 2015	23.886.264	23.886
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	52.000.000	52.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	57.000.000	57.000.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.580.000	1.580
	1.580.000	1.580
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	20.361.441	20.093
Årets overførte overskud eller underskud	466.888	268
	20.828.329	20.361

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	434.296	19.583.696	23.595.778	24.015
Forudbetalt leje og deposita	0	0	1.664.494	1.607
	434.296	19.583.696	25.260.272	25.622

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.596 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 52.000 t.kr.