

Borgmesterhaven A/S

Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr. 10 96 58 88

Årsrapport for 2015

(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2016

Erik Malberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Borgmesterhaven A/S.

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 7. april 2016

Direktion

Torben Andreasen

Bestyrelse

Advokat Erik Malberg
formand

Advokat Christina Strand
Frederiksen

Torben Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Borgmesterhaven A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Borgmesterhaven A/S 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet er under en kontrolleret afvikling i samarbejde med de væsentligste kreditorer. Det fremgår endvidere, at det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter fortsætter uændret. Det er ledelsens vurdering, at kreditfaciliteterne fortsætter uændret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 7. april 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Borgmesterhaven A/S Byvej 55 2650 Hvidovre CVR-nr.: 10 96 58 88 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. juli 1987 Hjemsted: Hvidovre
Bestyrelse	Advokat Erik Malberg, formand Advokat Christina Strand Frederiksen Torben Andreasen
Direktion	Torben Andreasen
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Målingen er foretaget med udgangspunkt i budget for det kommende år, som kapitaliseres med ledelsens skøn til afkastkrav. Afkastkravet baseres på samfundsmæssige forhold og individuelle kvalitetsforhold på ejendommene. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn, da der ikke foreligger ekstern vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 8.859.511, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 14.930.877.

Selskabet har siden efteråret 2008 sammen med selskabets væsentligste kreditorer, løbende arbejdet på en kontrolleret afvikling af selskabets aktiver. Tidshorizonten for denne afvikling kendes ikke, men ledelsen bedømmer, at afviklingshorizonten rækker ud over 31. december 2016, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Den kontrollerede afvikling af selskabets fortsatte drift forudsætter, at de nuværende kreditfaciliteter fortsætter uændret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borgmesterhaven A/S for 2015 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, avance ved salg af lejligheder, driftsomkostninger og andre ekstern omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommen tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskabet i forhold til anskaffelsestidspunktet tillægges anskaffelsessummen som en forbering. Omkostninger der ikke tilfører generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som er forbundet med investeringsaktiverne, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		13.387.914	9.666
Personaleomkostninger	2	<u>-45.833</u>	<u>-67</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		13.342.081	9.599
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-52.304</u>	<u>428</u>
Resultat før finansielle poster		13.289.777	10.027
Finansielle omkostninger		<u>-2.669.935</u>	<u>-3.414</u>
Resultat før skat		10.619.842	6.613
Skat af årets resultat	4	<u>-1.760.331</u>	<u>-1.216</u>
Årets resultat		<u>8.859.511</u>	<u>5.397</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.859.511</u>	<u>5.397</u>
		<u>8.859.511</u>	<u>5.397</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		69.499.088	85.102
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>69.499.088</u>	<u>85.102</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>69.499.088</u>	<u>85.102</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.736	74
Andre tilgodehavender		<u>32.148</u>	<u>384</u>
Tilgodehavender		<u>39.884</u>	<u>458</u>
Likvide beholdninger		<u>460.000</u>	<u>2.532</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>499.884</u>	<u>2.990</u>
Aktiver i alt		<u><u>69.998.972</u></u>	<u><u>88.092</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		-15.930.877	-24.790
Egenkapital	7	-14.930.877	-23.790
Gæld til realkreditinstitutter		56.989.573	75.576
Langfristede gældsforpligtelser	8	56.989.573	75.576
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	7.922
Kreditinstitutter		25.318.837	24.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		118.656	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.086	172
Selskabsskat		14.409	232
Anden gæld		2.483.288	3.166
Kortfristede gældsforpligtelser		27.940.276	36.306
Gældsforpligtelser i alt		84.929.849	111.882
Passiver i alt		69.998.972	88.092
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har siden efteråret 2008 sammen med selskabets væsentligste kreditorer, løbende arbejdet på en kontrolleret afvikling af selskabets aktiver. Tidshorizonten for denne afvikling kendes ikke, men ledelsen bedømmer, at afviklingshorizonten rækker ud over 31. december 2016, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Den kontrollerede afvikling af selskabets fortsatte drift forudsætter, at de nuværende kreditfaciliteter fortsætter uændret.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorarer	<u>45.833</u>	<u>67</u>
	<u>45.833</u>	<u>67</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-52.304</u>	<u>428</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>-52.304</u>	<u>428</u>
	<u>-52.304</u>	<u>428</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.760.331	1.142
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>74</u>
	<u>1.760.331</u>	<u>1.216</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	95.009.447
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Afgang i årets løb	<u>-15.603.731</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>79.405.716</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>-9.906.628</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-9.906.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>69.499.088</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>102.491</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>102.491</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>102.491</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>102.491</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	-24.790.388	-23.790.388
Årets resultat	0	8.859.511	8.859.511
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>-15.930.877</u>	<u>-14.930.877</u>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	83.498.331	56.989.573	0	51.113.163
	<u>83.498.331</u>	<u>56.989.573</u>	<u>0</u>	<u>51.113.163</u>

9 Eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 2.225.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.990, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 69.500.

Til sikkerhed for bankengagement foreligger negativ pledge på selskabets ejendomme.