



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

APS PETERSBORGVEJ 5 & 7
FALKONER ALLÉ 1, 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
2015/16

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

Jens Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS Petersborgvej 5 & 7 c/o Rialtoadvokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 12 46 77 10 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Ivor Palmer Jørgensen, formand Eskild Smed Lis Petersen
Direktion	Jens Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhverv Direkte Holmens Kanal 2-12 1092 København K
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ApS Petersborgvej 5 & 7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2016

Direktion

Jens Larsen

Bestyrelse

Ivor Palmer Jørgensen
Formand

Eskild Smed

Lis Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i ApS Petersborgvej 5 & 7

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Petersborgvej 5 & 7 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 10. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og drive udlejningsejendom matr. nr. 504, Udenbys Klædeby kvarter.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS Petersborgvej 5 & 7 for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger. Denne indtægtføres på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn m.m.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen, som en bunden reserve.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Selskabets prioritetsgæld er indregnet til nominel værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		14.305	129.578
Personaleomkostninger.....	1	-46.427	-58.946
DRIFTSRESULTAT		-32.122	70.632
Andre finansielle indtægter.....		327	764
Andre finansielle omkostninger.....		-40.951	-42.171
RESULTAT FØR SKAT		-72.746	29.225
Skat af årets resultat.....	2	9.715	0
ÅRETS RESULTAT		-63.031	29.225
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-63.031	29.225
I ALT		-63.031	29.225

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		24.300.000	24.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	24.300.000	24.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.300.000	24.300.000
Andre tilgodehavender.....		17.143	10.593
Periodeafgrænsningsposter.....		29.845	17.900
Tilgodehavender.....		46.988	28.493
Likvider.....		139.841	269.768
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		186.829	298.261
AKTIVER.....		24.486.829	24.598.261
PASSIVER			
Selskabskapital.....		304.100	304.100
Opskrivninger vedrørende ejendommen.....		18.999.938	18.999.938
Overført overskud.....		422.127	485.158
EGENKAPITAL.....	4	19.726.165	19.789.196
Hensættelse til udskudt skat.....	5	3.897.977	3.907.692
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.897.977	3.907.692
Prioritetsgæld.....		697.539	721.555
Anden gæld.....		116.213	105.549
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	813.752	827.104
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	23.525	22.014
Anden gæld.....		25.410	52.255
Kortfristede gældsforpligtelser.....		48.935	74.269
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		862.687	901.373
PASSIVER.....		24.486.829	24.598.261
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Anpartskroneværdi	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager inkl. fri bolig.....	46.427	58.946	
	46.427	58.946	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-9.715	0	
	-9.715	0	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		24.300.000	
Kostpris 30. juni 2016.....		24.300.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		24.300.000	
Egenkapital			4
		Opskrivninger	
	Selskabs-	vedrørende	Overført
	kapital	ejendommen	overskud
			I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	304.100	18.999.938	485.158
Forslag til årets resultatdisponering.....			-63.031
Egenkapital 30. juni 2016.....	304.100	18.999.938	422.127
			19.726.165
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Hensættelse til udskudt skat			5
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.			
Beløbet specificeres således:			
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	24.300.000	6.367.000	17.933.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	22.279	-22.279
Skattemæssigt underskud til fremførsel.....	0	192.643	-192.643
	24.300.000	6.581.922	17.718.078
Udskudt skat.....			3.897.977

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	721.555	697.538	23.525	592.300	
Anden gæld.....	105.549	116.213	0	116.213	
	827.104	813.751	23.525	708.513	
 Eventualposter mv.					 7
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter 721 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 24.300 tkr.					
 Anpartskroneværdi					 9
Beregningen er foretaget i henhold til Andelsboliglovens m.v. § 5, stk. 2, litra c (seneste offentlige vurdering)					
Selskabskapital.....				304.100	
Overført overskud.....				422.127	
Opskrivning af ejendom.....				18.999.938	
Egenkapital pr. 30. juni 2016, jf. side 9.....				19.726.165	
Ejendomsværdi i følge offentlige vurdering 1. oktober 2015.....		24.300.000			
- medtaget værdi i regnskab.....		24.300.000		0	
Bogført værdi prioritetsgæld.....			721.063		
- Kursværdi prioritetsgæld.....			749.219	-28.156	
Regulering udskudt skat.....				<u>3.897.977</u>	
				<u>23.595.986</u>	
Anpartskrone: $\frac{23.595.986}{304.100} = 77,59$ (77,82 pr. 30. juni 2015)					