



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

**Q 23 EJENDOMME APS**  
**FUGLEVANGSVEJ 11-13, 1962 FREDERIKSBERG C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

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

---

Trine Lindgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Q 23 Ejendomme ApS Fuglevangsvej 11-13 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 12 48 63 75 Stiftet: 1. oktober 1988 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Helle Viuff Kim Bøttger
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Solbjergvej 10 2000 Frederiksberg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Q 23 Ejendomme ApS.

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 samt af 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.

Frederiksberg, den 24. maj 2016

Direktion

---

Helle Viuff

---

Kim Bøttger

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Q 23 Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Q 23 Ejendomme ApS 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

### 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 24. maj 2016

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

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendom. Investeringsejendommen består af både erhvervs- og boliglejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -4.833 tkr., og et resultat før skat på -5.548 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med 6.818 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendom ud fra et forventet afkast på 2,63% under hensyntagen til følgende faktorer:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af selskabets ejendom. Ejendommen er pt. finansieret med variabel rente, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning, at fastlåse renten til et fast lavt niveau over en længere årrække.

Ledelsen forventer en stabil drift i det kommende år.

### 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 Q 23 Ejendomme ApS for 2015 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 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 anskaffelsessummen 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.984.253</b>	<b>1.066.784</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-7.040.000	9.311.960
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		222.412	55.292
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-4.833.335</b>	<b>10.434.036</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	14.447	21.165
Andre finansielle omkostninger.....	2	-729.070	-655.108
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-5.547.958</b>	<b>9.800.093</b>
Skat af årets resultat.....	3	2.280.614	-1.678.813
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.267.344</b>	<b>8.121.280</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.267.344	8.121.280
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.267.344</b>	<b>8.121.280</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		85.000.000	92.040.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>85.000.000</b>	<b>92.040.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>85.000.000</b>	<b>92.040.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.021	22.544
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		894.811	216.963
Andre tilgodehavender.....		131.462	335.060
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.028.294</b>	<b>574.567</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>62</b>	<b>6.435</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.028.356</b>	<b>581.002</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>86.028.356</b>	<b>92.621.002</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		385.000	385.000
Overført overskud.....		20.377.871	23.645.215
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>20.762.871</b>	<b>24.030.215</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		14.339.658	16.971.762
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.339.658</b>	<b>16.971.762</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		49.949.369	50.171.781
Deposita.....		352.782	733.707
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>50.302.151</b>	<b>50.905.488</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.357	384.889
Selskabsskat.....		351.490	119.585
Anden gæld.....		172.829	209.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>623.676</b>	<b>713.537</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>50.925.827</b>	<b>51.619.025</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>86.028.356</b>	<b>92.621.002</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	14.447	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	21.165	
	<b>14.447</b>	<b>21.165</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	13.024	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	729.070	642.084	
	<b>729.070</b>	<b>655.108</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	351.490	119.585	
Regulering af udskudt skat.....	-2.632.104	1.559.228	
	<b>-2.280.614</b>	<b>1.678.813</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		24.112.025	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>24.112.025</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		67.927.975	
Årets værdireguleringer.....		-7.040.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		<b>60.887.975</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>85.000.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	385.000	23.645.215	24.030.215
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.267.344	-3.267.344
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>385.000</b>	<b>20.377.871</b>	<b>20.762.871</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	50.171.781	49.949.369	0	40.991.600	
Deposita.....	733.707	352.782	0	352.782	
	<b>50.905.488</b>	<b>50.302.151</b>	<b>0</b>	<b>41.344.382</b>	

**Eventualposter mv.**

7

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 49.949 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 92.040 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt 16.600 tkr. til sikkerhed for moderselskabets gæld.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti på 19.515 tkr. overfor realkreditinstitut.