

Auto Property CPH A/S

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 20 ____

dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Virksomhedsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Auto Property CPH A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

Direktion:

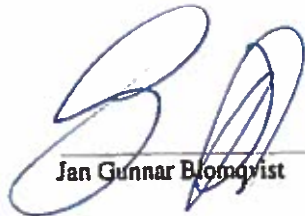


Mikael R. Clausen

Bestyrelse:



Per Anders Avender
formand



Jan Gunnar Blomqvist



Mikael R. Clausen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Auto Property CPH A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Auto Property CPH A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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 30. maj 2016

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98


Per Ejning Olsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Auto Property CPH A/S
Gothersgade 31, 4
1123 København K

Telefon: 7259 1700
CVR-nr.: 12 94 03 86
Stiftet: 1. marts 1989
Hjemstedskommune: Taastrup
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Per Anders Avender
Jan Gunnar Blomqvist
Mikael R. Clausen

Direktion

Mikael R. Clausen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved udlejning af fire ejendomme til Bilia Personvogne A/S. Jf. beskrivelsen nedenfor er ejendommene afhændet i 2015, og selskabet er herefter uden aktivitet.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter

I februar 2015 blev det offentliggjort, at Bilia Personvogne A/S ville afvikle sine aktiviteter i Danmark. Som led i denne proces blev alle aktier i Auto Property CPH A/S i juni 2015 overtaget af Bilia Personvogne A/S.

Efterfølgende blev ejendommene solgt. Ejendommene var udlejet i henhold til lejekontrakter med lang opsigelsesvarsel, og værdiansættelsen af ejendommene var sket med udgangspunkt i vurdering af nutidsværdien af det forventede cash flow fra udlejningen. Da aktiviteterne i Bilia Personvogne A/S ophørte, blev ejendommene solgt til markedspris baseret på det nuværende lejeniveau, hvilket indebar et væsentlig tab i forhold til de værdiansættelser, der blev lagt til grund ved regnskabsaflæggelse for 2014.

Det samlede tab ved salg af ejendomme og indfrielse af gæld udgør 81,8 mio. kr. Resultat efter skat er herefter et underskud på 61,3 mio. kr.

Efter fradrag af årets tab udgør egenkapitalen ultimo året 1,6 mio. kr.

Forventninger til 2016

Selskabet forventer for 2016 et mindre underskud som følge af forrentning af nettogæld. Selskabet forventer at blive likvideret i løbet af 2016. Selskabet har fra andre concernselskaber modtaget tilsagn om kreditrammer og kapitaltilskud, der er tilstrækkelig til gennemførelse af en solvent likvidation i 2016 og til finansiering af selskabets drift i perioden indtil dette tidspunkt.

Ledelsen vurderer, at selskabets finansielle ressourcer er tilstrækkelige til finansiering af selskabets drift frem til den endelige likvidation.

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af årsregnskabet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Auto Property CPH A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom. Der er anvendt et afkastkrav i intervallet 6,75 % til 7,75 %.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes 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 investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes levetid.

Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger, bygningsforsikring, vedligeholdelse, revision og rådgiveromkostninger mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer med en restløbetid på købstidspunktet på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld, som er tilknyttet investeringsejendomme, måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		7.131	17.113
Andre eksterne omkostninger		-1.283	-981
Bruttoresultat		5.848	16.132
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagværdisregulering og tab ved salg af investerings- ejendomme		-81.751	10.500
Dagsværdiregulering og tab samt omkostninger ved ind- frielse af gæld knyttet til investeringsejendomme		-452	353
Resultat af ordinær primær drift		-76.355	26.985
Finansielle indtægter	2	484	673
Finansielle omkostninger	3	-1.157	-2.431
Resultat før skat		-77.028	25.227
Skat af årets resultat	4	15.762	-5.859
Årets resultat		-61.266	19.368

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		0	220.000
Driftsmateriel og inventar		0	0
		<u>0</u>	<u>220.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>220.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.359	36.796
Periodeafgrænsningsposter		0	25
		<u>15.359</u>	<u>36.821</u>
Likvide beholdninger		<u>4.820</u>	<u>647</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.179</u>	<u>37.468</u>
AKTIVER I ALT		<u>20.179</u>	<u>257.468</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	6	963	963
Overført resultat		-2.553	58.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		-1.590	59.676
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		0	36.583
Hensatte forpligtelser i alt		0	36.583
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	156.099
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
		0	156.099
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	564
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.280
Selskabsskat		20.821	0
Anden gæld		948	266
Periodeafgrænsningsposter		0	0
		21.769	5.110
Gældsforpligtelser i alt		21.769	161.209
PASSIVER I ALT		20.179	257.468
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Oplysninger om usikkerheder vedrørende indregning og måling	10		
Oplysninger om usædvanlige forhold	11		
Oplysninger om begivenheder efter balancedagen	12		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Personaleforhold

Selskabet har ikke ansatte ud over direktion og bestyrelse, som ikke har modtaget vederlag i 2015 eller året før.

tkr.	2015	2014
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	484	673
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>484</u>	<u>673</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	33
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.157	2.388
Renter på gæld til realkreditinstitutter	0	10
Øvrige renteomkostninger	0	10
	<u>1.157</u>	<u>2.431</u>
4 Skat af årets resultat		
Hensat til aktuel skat	36.583	-2.981
Regulering af udskudt skat	-20.821	-2.878
Andet	0	0
	<u>15.762</u>	<u>-5.859</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Ejen- domme
Kostpris 1. januar 2015	138.611
Afgang ved salg	-138.611
Kostpris 31. december 2015	0
Værdireguleringer 1. januar 2015	81.389
Afgang ved salg	-81.389
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0

6 Egenkapital

	Aktiekapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	963	58.713	0	59.676
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering		-61.266	0	-61.266
Saldo 31. december 2015	963	-2.553	0	-1.590

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Corem Property Danmark A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2015 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

Auto Properties CPH A/S' nærtstående parter omfatter moderselskabet Bilia Personvogne A/S med bestemmende indflydelse samt selskabets direktion og bestyrelse.

Hvad angår transaktioner med Bilia Personvogne A/S henvises til omtalen nedenfor i noten om oplysninger om usædvanlige forhold.

Der har ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.

Auto Properties CPH A/S indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskabet, Bilia AB i Sverige. Koncernregnskabet for Bilia AB kan rekvireres på www.bilia.se.

10 Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet har i løbet af regnskabsåret afhændet sine ejendomme og tilhørende gæld, og der er derfor pr. 31. december 2015 ingen usikkerhed ved indregning og måling.

11 Oplysninger om usædvanlige forhold

I februar 2015 blev det offentliggjort, at Bilia Personvogne A/S ville afvikle sine aktiviteter i Danmark. Som led i denne proces blev alle aktier i Auto Property CPH A/S i juni 2015 overtaget af Bilia Personvogne A/S.

Efterfølgende blev ejendommene solgt. Ejendommene var udlejet i henhold til lejekontrakter med lang opsigelsesvarsel, og værdiansættelsen af ejendommene var sket med udgangspunkt i vurdering af nutidsværdien af det forventede cash flow fra udlejningen. Da aktiviteterne i Bilia Personvogne A/S ophørte, blev ejendommene solgt til markedspris baseret på det nuværende lejeniveau, hvilket indebar et væsentlig tab i forhold til de værdiansættelser, der blev lagt til grund ved regnskabsaflæggelse for 2014.

Det samlede tab ved salg af ejendomme og indfrielse af gæld udgør 81,8 mio. kr. Resultat efter skat er herefter et underskud på 61,3 mio. kr.

Efter fradrag af årets tab udgør egenkapitalen ultimo året 1,6 mio. kr. Selskabet har fra andre koncernselskaber modtaget tilsagn om kreditrammer og kapitaltilskud, der er tilstrækkelig til gennemførelse af en solvent likvidation i 2016 og til finansiering af selskabets drift i perioden indtil dette tidspunkt.

12 Oplysninger om begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af betydning for vurdering af årsregnskabet.