

KURLAND ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(Cr. nr. 13 78 70 77)

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
Den 13. maj 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Søren", written over a horizontal line.

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Kurland ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter min 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 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Svend Petersen", written over a horizontal line.

Svend Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kurland ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kurland 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 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.

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
(fortsat)

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 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabets navn: KURLAND ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
CVR nr. nr.: 13 78 70 77
Hjemstedskommune: København

Direktion: Svend Petersen

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernforhold: Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S
CVR nr. 14 40 84 87
Hjemstedskommune: København

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2015

Aktiviteter

Selskabet er et holdingselskab i form af ejerskab af et underliggende datterselskab i Letland.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt underskud på kr. 2.163.566.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke fra balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernselskaber har indgået en finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter der sikrer koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af koncernens finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

Den forventede udvikling

Koncernselskaber har indgået en samlet aftale med koncernens realkreditinstitutter vedrørende koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at koncernens årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt koncernens budgetterede indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurland ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Resultat af kapitalandele

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægts/udgiftsføres i resultatopgørelsen med forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis
(Fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoposkrivningen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Aktiebeholdning er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis
(Fortsat)

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttet og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
1+2	Personaleomkostninger	0	0
	Administrationsomkostninger	-74.629	-97.289
	Resultat af primær drift	-74.629	-97.289
3	Resultat af kapitalandele tilknyttede virksomheder	-1.459.269	-1.107.824
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.063.098	711.419
	Andre finansielle indtægter	74.909	50.000
4	Øvrige finansielle omkostninger	-2.100.805	-2.674.039
	Resultat før skat	-2.496.696	-3.117.733
5	Skat af årets resultat (indtægt)	333.130	331.844
	Årets resultat	<u>-2.163.566</u>	<u>-2.785.889</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	-2.163.566	-2.785.889
		<u>-2.163.566</u>	<u>-2.785.889</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver:		
6	Kapitalandele tilknyttede virksomheder	50.136.024	51.464.619
		<u>50.136.024</u>	<u>51.464.619</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.136.024</u>	<u>51.464.619</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender	27.480	11.000
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	20.569.763	18.603.354
	Udskudt skatteaktiv	423.201	451.552
		<u>21.020.444</u>	<u>19.065.906</u>
	Værdipapirer	<u>93.750</u>	<u>93.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.845</u>	<u>23.757</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.193.039</u>	<u>19.183.413</u>
	Aktiver i alt	<u><u>71.329.063</u></u>	<u><u>70.648.032</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Egenkapital</u>		
7	Selskabskapital	570.000	570.000
8	Overført resultat	<u>16.037.157</u>	<u>18.070.049</u>
	Egenkapital i alt	<u>16.607.157</u>	<u>18.640.049</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttede virksomheder	54.695.656	51.981.733
	Anden gæld	<u>26.250</u>	<u>26.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.721.906</u>	<u>52.007.983</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>54.721.906</u>	<u>52.007.983</u>
	 Passiver i alt	<u>71.329.063</u>	<u>70.648.032</u>
9	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Direktion

Der er ikke udbetalt vederlag og lønninger til direktionen i regnskabsperioden.

2. Medarbejderforhold

Selskabet har ikke i regnskabsåret beskæftiget medarbejdere.

3. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel af egenkapital</u>
SIA ARTIS JP	100%	-1.459.269	50.136.024
		<u>-1.459.269</u>	<u>50.136.024</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.100.805	2.674.039
	<u>2.100.805</u>	<u>2.674.039</u>

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst (indtægt)	-301.194	-305.674
Skat vedr. tidligere år	-15.897	-14.069
Regulering udskudt skatteaktiv	<u>-16.039</u>	<u>-12.101</u>
	<u>-333.130</u>	<u>-331.844</u>

Der er netto refunderet sambeskatningsselskabsskat i regnskabsåret med kr. 361.481 og betalt kr. 16.480 i udbytteskat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.



Noter

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	74.342.726	74.342.726
Tilgang/Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	<u>74.342.726</u>	<u>74.342.726</u>

Nedskrivning

Samlede nedskrivninger pr. 01.01.2015	-22.878.107	-21.629.750
Kursregulering, kapital udlandet	130.674	-140.533
Årets resultat efter skat	<u>-1.459.269</u>	<u>-1.107.824</u>
Samlede nedskrivninger pr. 31.12.2015	<u>-24.206.702</u>	<u>-22.878.107</u>

Bogført værdi pr. 31.12.2015

	<u>50.136.024</u>	<u>51.464.619</u>
--	-------------------	-------------------

7. Selskabskapital

Selskabskapital	<u>570.000</u>	<u>570.000</u>
Kan opdeles således:		
Anpartar 90 stk. à kr. 1.000	90.000	90.000
Anpartar 24 stk. à kr. 20.000	<u>480.000</u>	<u>480.000</u>
	<u>570.000</u>	<u>570.000</u>

8. Overført resultat

Saldo pr. 01.01.2015	18.070.049	20.996.471
Kursregulering, tilknyttede virksomheder, Letland	130.674	-140.533
Overført fra resultatopgørelsen	<u>-2.163.566</u>	<u>-2.785.889</u>
	<u>16.037.157</u>	<u>18.070.049</u>

9. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskatte indkomst.