



STATSAUTORISERED  
REVISORER

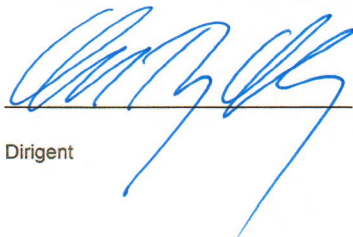
**Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS**  
c/o Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 14 80 09 48

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *12/4-2016*



Dirigent

København  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K  
Tel +45 70 15 78 11

Aarhus  
Oluf Palmes Allé 25 A. 1.  
8200 Aarhus N  
Tel +45 72 41 08 00

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S  
CVR nr: 34 88 49 35  
info@ap.dk  
www.ap.dk

An independent member firm of  
Moore Stephens International Limited  
**MOORE STEPHENS**

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2016

### Direktion

  
Lisbeth Britta Bak  
Direktør

  
Dag Kaj Schönberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Peder Hvitfeldts Stræde 15 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

### 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 9. marts 2016

### AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35



Mads Myrtue Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS  
c/o Copenhagen Capital A/S  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 14 80 09 48  
Stiftet: 1. november 1990  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lisbeth Britta Bak, Direktør  
Dag Kaj Schønberg, Direktør

**Revision**

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 458.678 mod 362.855 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 244.748 mod 586.707 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Peder Hvitfeldts Stræde 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>458.678</b>	<b>362.855</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	350.097	656.862
Andre eksterne omkostninger	-176.711	-57.424
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	71.043	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>703.107</b>	<b>962.293</b>
Andre finansielle indtægter	6	20.063
1 Øvrige finansielle omkostninger	-388.686	-230.167
<b>Resultat før skat</b>	<b>314.427</b>	<b>752.189</b>
Skat af årets resultat	-69.679	-165.482
<b>Årets resultat</b>	<b>244.748</b>	<b>586.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.065.596	0
Overføres til overført resultat	0	586.707
Disponeret fra overført resultat	-2.820.848	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>244.748</b>	<b>586.707</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	10.681.740	10.215.842
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.681.740</u>	<u>10.215.842</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.681.740</u></b>	<b><u>10.215.842</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.336	149
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	406.827	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.047</u>
Tilgodehavender i alt	<u>448.163</u>	<u>12.196</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>15.680</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>448.163</u></b>	<b><u>27.876</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.129.903</u></b>	<b><u>10.243.718</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	0	2.820.848
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.065.596	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.565.596</b>	<b>3.320.848</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	646.921	577.242
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>646.921</b>	<b>577.242</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.333.439	4.798.967
Deposita	273.382	216.947
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.606.821	5.015.914
Kortfristet del af langfristet gæld	206.477	195.893
Gæld til pengeinstitutter	981	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	581.114
Anden gæld	103.107	552.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	310.565	1.329.714
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.917.386</b>	<b>6.345.628</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.129.903</b>	<b>10.243.718</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		
9 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	56.080	55.382
Andre finansielle omkostninger	<u>332.606</u>	<u>174.785</u>
	<b><u>388.686</u></b>	<b><u>230.167</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	8.069.498	7.510.518
Tilgang i årets løb	<u>115.801</u>	<u>558.980</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>8.185.299</u></b>	<b><u>8.069.498</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.146.344	1.489.482
Årets regulering til dagsværdi	<u>350.097</u>	<u>656.862</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.496.441</u></b>	<b><u>2.146.344</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>10.681.740</u></b>	<b><u>10.215.842</u></b>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Afkastkrav		4,75%
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	2.820.848	2.234.141
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.820.848</u>	<u>586.707</u>
	<b>0</b>	<b>2.820.848</b>

## 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	<u>3.065.596</u>	<u>0</u>
	<b>3.065.596</b>	<b>0</b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	206.477	5.541.593	6.539.916	4.994.860
Deposita	<u>0</u>	<u>273.382</u>	<u>273.382</u>	<u>216.947</u>
	<b>206.477</b>	<b>5.814.975</b>	<b>6.813.298</b>	<b>5.211.807</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.682 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for gæld til Copenhagen Capital A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Capital A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup