

Gl. Kongevej 127 st. ApS

Strandvejen 193, 4. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 15 19 93 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2016.

Hans Henrik Haume
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gl. Kongevej 127 st. ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. april 2016

Direktion

Hans Henrik Haume
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Gl. Kongevej 127 st. ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Gl. Kongevej 127 st. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 13. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gl. Kongevej 127 st. ApS Strandvejen 193, 4. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 15 19 93 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Henrik Haume, Direktør
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Kongevej 127 st. 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indeholder såvel husleje, som de hos lejer opkrævede skatter og afgifter.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Som kapitaliseringsfaktor for 2015 er anvendt 5,5% eller faktor 18,18 (2014: 5,5% eller faktor 18,18).

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".

Anvendt regnskabspraksis

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
2 Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	103.321	103.266
Andre eksterne omkostninger	-102.689	-76.855
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-22.038	-18.606
Bruttoresultat	-21.406	7.805
3 Personaleomkostninger	-207.306	-180.056
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.495	-48.498
Driftsresultat	-274.207	-220.749
4 Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber	-480	4.020
5 Andre finansielle indtægter	160.188	131.988
6 Andre finansielle omkostninger	-148.551	-49.300
Resultat før skat	-263.050	-134.041
7 Skat af årets resultat	24.428	13.607
Årets resultat	-238.622	-120.434
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	99.800
Disponeret fra overført resultat	-238.622	-220.234
Disponeret i alt	-238.622	-120.434

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	250.000	295.495
9 Investeringsejendomme	950.000	950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.200.000</u>	<u>1.245.495</u>
10 Kapitalandele i partsselskaber	0	88.680
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>88.680</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.200.000</u>	<u>1.334.175</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	16.337	6.131
Andre tilgodehavender	318	924
Periodeafgrænsningsposter	0	1.996
Tilgodehavender i alt	<u>16.655</u>	<u>9.051</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3.648.041
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>3.648.041</u>
Likvide beholdninger	<u>3.433.130</u>	<u>108.845</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.449.785</u>	<u>3.765.937</u>
Aktiver i alt	<u>4.649.785</u>	<u>5.100.112</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	200.000	200.000
11 Overført resultat	4.156.015	4.394.637
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	99.800
Egenkapital i alt	<u>4.356.015</u>	<u>4.694.437</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	177.094	210.578
Hensatte forpligtelser i alt	<u>177.094</u>	<u>210.578</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	89.653
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	89.653
Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	26.500
Anden gæld	81.676	74.944
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	116.676	105.444
Gældsforpligtelser i alt	<u>116.676</u>	<u>195.097</u>
Passiver i alt	<u>4.649.785</u>	<u>5.100.112</u>

13 Nærtstående parter

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været, at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme		
Lejeindtægter	103.321	103.080
Andre indtægter	0	186
	103.321	103.266
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	207.306	180.056
	207.306	180.056
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4. Værdiregulering af kapitalandele i partselskaber		
Difko XXXV	-480	4.020
	-480	4.020
5. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	329	5.026
Renter, obligationer	63.749	63.721
Udbytte porteføljeaktier	96.110	38.520
Kursregulering af værdipapirer	0	24.721
	160.188	131.988

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
6. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	148.551	49.300
	148.551	49.300
7. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-33.484	-13.607
Regulering af tidligere års skat	9.056	0
	-24.428	-13.607
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	392.491	392.491
Kostpris 31. december 2015	392.491	392.491
Årets opskrivning	3.003	0
Opskrivninger 31. december 2015	3.003	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-96.996	-48.498
Årets afskrivninger	-48.498	-48.498
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-145.494	-96.996
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	250.000	295.495

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	445.515	445.515
Kostpris 31. december 2015	445.515	445.515
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	504.485	504.485
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	504.485	504.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	950.000	950.000

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:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6	900.000	950.000	-50.000
5	1.050.000	950.000	100.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
10. Kapitalandele i partsselskaber				
Kostpris 1. januar 2015	234.400	234.400		
Afgang i årets løb	-234.400	0		
Kostpris 31. december 2015	0	234.400		
Opskrivninger 1. januar 2015	6.718.880	6.714.860		
Årets værdiregulering	-480	4.020		
Korrektion af tidligere opskrivning	-6.718.880	0		
Opskrivninger 31. december 2015	-480	6.718.880		
Nedskrivninger 1. januar 2015	-6.864.600	-6.774.600		
Årets udlodning	6.865.080	-90.000		
Nedskrivninger 31. december 2015	480	-6.864.600		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	88.680		
11. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	4.394.637	4.614.871		
Årets overførte overskud eller tab	-238.622	-220.234		
	4.156.015	4.394.637		
12. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	93.653
	0	0	0	93.653

Noter

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Hans Henrik Haume, Strandvejen 193, 4. th., 2900 Hellerup