



ApS SPKR 4 nr. 3364
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(cvr. nr. 15 27 97 45)

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
Den 13. maj 2016

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	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	12-14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **ApS SPKR 4 nr. 3364**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

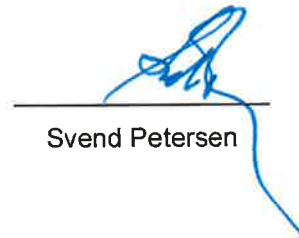
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Svend Petersen', written over a horizontal line. A long, thin blue line extends downwards from the end of the signature.

Svend Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ApS SPKR 4 nr. 3364

Vi har revideret årsregnskabet for ApS SPKR 4 nr. 3364 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:	ApS SPKR 4 nr. 3364 Hjalmar Brantings Plads 2 2100 København Ø CVR nr. nr.: 15 27 97 45 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

Aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i drift af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 12.663.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2015 at selskabets egenkapital er tabt i tidligere år. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening, idet selskabet forventer at genere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at nominelt kr. 165.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.

Begivenheder efter balancedagen

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet og koncernen har indgået en finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter der sikrer selskabets og koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af selskabets og koncernens finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende selskabets og 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR 4 nr. 3364 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Der afskrives ikke på grunde.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Bygninger	100 år
Mindre nyanskaffelser (under kr. 12.800)	1 år

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. 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.

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

Balancen

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter 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

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ejendommenes driftsresultat:		
1+2 Ejendomsindtægter	86.271	85.538
Ejendomsomkostninger	<u>-67.320</u>	<u>-55.760</u>
Resultat af ejendommens drift før administrationsomk. og finansiering	18.951	29.778
Administrationsomkostninger	-7.500	-7.500
3 Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>-4.345</u>	<u>-4.345</u>
Resultat før finansiering	7.106	17.933
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.027</u>	<u>-21.321</u>
Resultat før skat	-15.921	-3.388
5 Skat af årets resultat (indtægt)	<u>28.584</u>	<u>5.828</u>
Årets resultat	<u><u>12.663</u></u>	<u><u>2.440</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	<u>12.663</u>	<u>2.440</u>
	<u><u>12.663</u></u>	<u><u>2.440</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Grunde og bygninger	<u>670.243</u>	<u>674.588</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>670.243</u>	<u>674.588</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Udskudt skatteaktiv	<u>27.256</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.256</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>27.256</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>697.499</u>	<u>674.588</u>



Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	<u>Egenkapital</u>		
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført over/underskud	-161.142	-173.805
	Egenkapital i alt	-36.142	-48.805
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	267.942	283.390
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	267.942	283.390
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.448	14.979
	Gæld tilknyttet virksomhed	426.501	401.274
	Anden gæld	23.750	23.750
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	465.699	440.003
	Gældsforpligtelser i alt	733.641	723.393
	Passiver i alt	697.499	674.588
10	Behæftelser		
11	Sikkerhedsstillelser		
12	Eventualforpligtelser		
13	Fortsat drift		



Noter

1. Direktion

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

2. Personale

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

3. Afskrivninger på anlægsaktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ejendomme	4.345	4.345
	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	16.860	16.214
Andre finansielle omkostninger	6.167	5.107
	<u>23.027</u>	<u>21.321</u>

5. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	-2.720	0
Selskabsskat vedr. tidligere år	-1.328	-5.828
Regulering udskudt skatteaktiv	-24.535	0
	<u>-28.584</u>	<u>-5.828</u>

Der er refunderet sambeskatningsselskabsskat kr. 1.328 i regnskabsåret.

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



Noter

6. Grunde og bygninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	761.488	761.488
Tilgang/afgang 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	<u>761.488</u>	<u>761.488</u>
<u>Afskrivninger</u>		
Af- og nedskrivning pr. 01.01.2015	86.900	82.555
Afskrivninger 2015	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2015	<u>91.245</u>	<u>86.900</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2015	<u><u>670.243</u></u>	<u><u>674.588</u></u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2015 kr. 3.985.000.

7. Anpartskapital

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Er opdelt således:		
80 stk. anparter á kr. 1.000	80.000	80.000
9 stk. anparter á kr. 5.000	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

8. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.01.2015	-173.805	-176.245
Overført fra resultatopgørelsen	<u>12.663</u>	<u>2.440</u>
	<u><u>-161.142</u></u>	<u><u>-173.805</u></u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder kr. 205.804 efter mere end 5 år.

10. Behæftelser

I en af selskabets ejendomme bogført til kr. 105.721 er tinglyst livsvarig opholds- og brugsret for en af ejendommens tidligere ejere og dennes livsarvinger mod et årligt vederlag på kr. 2.200 eller mindst et vederlag svarende til ejendomsskatten.



Noter

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på kr. 325.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 448.360.

Til sikkerhed for samejeoverenskomst er tinglyst byrde på nom. kr. 40.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 448.360.

12. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambe-
skattede indkomst.

13. Fortsat drift

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening, idet selskabet forventer at generere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at nominelt kr. 165.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.