
Ejendomsselskabet Billedvej ApS

Billedvej 6, 1. tv, 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 16 98 63 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/02 2017

Henrik Stieler
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Billedvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2017

Direktion

Henrik Stieler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Billedvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Billedvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Dennis Mielcke

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Billedvej ApS
Billedvej 6, 1. tv
2150 Nordhavn

Telefon: 35261111

Telefax: 35261118

CVR-nr.: 16 98 63 99

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: København

Moderselskab

HBS Holding ApS, Trelleborggade 15 1. th. 2150 Nordhavn. CVR:
73284910

Direktion

Henrik Stieler

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendomme. Selskabets ejendomme ligger i det nye Århusgade kvarter i bydelen Nordhavn i København.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 188.190, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 7.753.788.

Der er i regnskabsåret fortsat arbejdet med realisering af ejendommenes potentiale. Som følge af de igangværende aktiviteter i hovedejendommen, herunder planer for selskabets ejendomme, er flere lejere de senere år opsagt og fraflyttet og nuværende lejere har lejekontrakter med kort løbetid.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har selskabet foretaget deponering for køb af den til selskabets ejendomme tilhørende grund.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		497.250	590.317
Finansielle indtægter	1	35.854	193.506
Finansielle omkostninger	2	<u>-291.371</u>	<u>-292.237</u>
Resultat før skat		241.733	491.586
Skat af årets resultat	3	<u>-53.543</u>	<u>-113.713</u>
Årets resultat		<u>188.190</u>	<u>377.873</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		0	0
		<u>188.190</u>	<u>377.873</u>
		<u>188.190</u>	<u>377.873</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		15.620.000	15.620.001
Materielle anlægsaktiver	4	15.620.000	15.620.001
Anlægsaktiver		15.620.000	15.620.001
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.426.082	2.734.438
Andre tilgodehavender		18.750	13.750
Periodeafgrænsningsposter		8.762	8.763
Tilgodehavender		2.453.594	2.756.951
Værdipapirer		1.179	1.179
Likvide beholdninger		246.328	295.281
Omsætningsaktiver		2.701.101	3.053.411
Aktiver		18.321.101	18.673.412

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.553.788	7.365.598
Egenkapital	5	7.753.788	7.565.598
Hensættelse til udskudt skat		3.268.430	3.241.907
Hensatte forpligtelser		3.268.430	3.241.907
Gæld til realkreditinstitutter		6.416.778	6.792.355
Selskabsskat		27.020	87.256
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.443.798	6.879.611
Gæld til realkreditinstitutter	6	381.786	370.453
Modtagne forudbetalinger fra kunder		102.932	102.932
Selskabsskat	6	87.256	98.126
Anden gæld		283.111	414.785
Kortfristede gældsforpligtelser		855.085	986.296
Gældsforpligtelser		7.298.883	7.865.907
Passiver		18.321.101	18.673.412
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	35.854	88.641
Andre finansielle indtægter	0	18.098
Vautakursgevinster	0	86.767
	<u>35.854</u>	<u>193.506</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	291.371	292.237
	<u>291.371</u>	<u>292.237</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.020	87.256
Årets udskudte skat	26.523	26.457
	<u>53.543</u>	<u>113.713</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	3.086.005
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 30. september	<u>3.086.005</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>12.533.995</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>12.533.995</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>15.620.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er placeret på lejet grund i den nye bydel Nordhavn i København, som har været under kraftig udvikling de senere år. Det er vurderingen at ejendommenes potentiale kan realiseres ved at aktuelle planer gennemføres som planlagt. Der er i 2016 indhentet en ekstern vurdering af ejendommene fra en ejendomsmægler, der underbygger dette potentiale.

I 2017 vil selskabet overtage grunden tilhørende ejendommene.

Det er vurderingen at værdien af ejendommene, hvis det fulde potentiale kan realiseres, er større end angivet i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	7.365.598	7.565.598
Årets resultat	0	188.190	188.190
Egenkapital 30. september	200.000	7.553.788	7.753.788

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.809.157	5.239.847
Mellem 1 og 5 år	1.607.621	1.552.508
Langfristet del	6.416.778	6.792.355
Inden for 1 år	381.786	370.453
	6.798.564	7.162.808
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	27.020	87.256
Langfristet del	27.020	87.256
Inden for 1 år	87.256	98.126
	114.276	185.382

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditforeninger:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 6.800, der giver pant i danske investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.620.000	15.620.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NZS Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet en bankgaranti overfor Ejerlejlighedsforeningen Billedvej på DKK 131.906 til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens forpligtelser overfor Københavns Havn.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Billedvej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at lejen forfalder i henhold til lejekontrakterne.

Driftsudgifter investeringsejendomme

Driftsudgifter investeringsejendomme indeholder ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske søsterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 vurderet af ledelsen på baggrund af en vurdering indhentet fra en uafhængig ekstern ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.