
ApS KBUS 38 nr. 3212

Gruts Allé 6, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 19 46 88 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/5 2017

Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ApS KBUS 38 nr. 3212.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. maj 2017

Direktion

Frederik Bruhn-Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i ApS KBUS 38 nr. 3212

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS KBUS 38 nr. 3212 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 10. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KBUS 38 nr. 3212
Gruts Allé 6
2900 Hellerup

CVR-nr.: 19 46 88 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Hjemstedskommune: Gentofte Kommune

Direktion

Frederik Bruhn-Petersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS KBUS 38 nr. 3212 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at eje og drive ejendommen Nyhavn 63, som er en udlejningsejendom på ca. 3.000 m², som hovedsagelig er udlejet til kontorer o.l.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.613.667, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 10.291.425.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		5.708.724	4.234.355
Finansielle indtægter	1	47.469	431.718
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.709.034</u>	<u>-3.655.991</u>
Resultat før skat		2.047.159	1.010.082
Skat af årets resultat	3	<u>-433.492</u>	<u>-142.099</u>
Årets resultat		<u>1.613.667</u>	<u>867.983</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.613.667</u>	<u>867.983</u>
		<u>1.613.667</u>	<u>867.983</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		88.000.000	88.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	88.000.000	88.000.000
Andre tilgodehavender		810.000	0
Finansielle anlægsaktiver		810.000	0
Anlægsaktiver		88.810.000	88.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.987	40.212
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	345.546
Andre tilgodehavender		27.954	17.665
Tilgodehavender		73.941	403.423
Likvide beholdninger		462.477	85.162
Omsætningsaktiver		536.418	488.585
Aktiver		89.346.418	88.488.585

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.166.425	8.552.758
Egenkapital		10.291.425	8.677.758
Hensættelse til udskudt skat		14.200.000	13.361.774
Hensatte forpligtelser		14.200.000	13.361.774
Gæld til realkreditinstitutter		58.221.242	64.353.692
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.773.027	1.437.698
Langfristede gældsforpligtelser	5	59.994.269	65.791.390
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.941.758	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.260.194	6.826
Anden gæld		658.772	650.837
Kortfristede gældsforpligtelser		4.860.724	657.663
Gældsforpligtelser		64.854.993	66.449.053
Passiver		89.346.418	88.488.585
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	48.596.989	-40.044.231	8.677.758
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-48.596.989	48.596.989	0
Årets resultat	0	0	1.613.667	1.613.667
Egenkapital 31. december	125.000	0	10.166.425	10.291.425

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	15.069	431.595
Andre finansielle indtægter	32.400	123
	47.469	431.718
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	57.577	0
Andre finansielle omkostninger	3.651.457	3.655.991
	3.709.034	3.655.991
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-404.734	-321.774
Årets udskudte skat	838.226	541.774
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-77.901
	433.492	142.099
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringsejendomme DKK
Kostpris 1. januar		24.643.012
Kostpris 31. december		24.643.012
Opskrivninger 1. januar		63.356.988
Opskrivninger 31. december		63.356.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december		88.000.000

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.334.343	64.353.692
Mellem 1 og 5 år	11.886.899	0
Langfristet del	58.221.242	64.353.692
Inden for 1 år	2.941.758	0
	61.163.000	64.353.692
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	1.773.027	1.437.698
Langfristet del	1.773.027	1.437.698
Inden for 1 år	0	0
	1.773.027	1.437.698

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 61.163 (nominel restgæld TDKK 61.163) er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 88.000.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.371 med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 88.000 er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til tredjemand.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet af 29. juni 2010 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBUS 38 nr. 3212 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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 kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i den periode lejen vedrører, og når den kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift, vedligeholdelse samt administration mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

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.

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.