

# **Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS**

**Meldahls­gade 5, 1613 København V**

**CVR-nr. 20 03 18 08**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

---

**Henrik Thuesen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 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.

København , den 6. maj 2016

### **Direktion**

Niels Thuesen

Henrik Thuesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

København, den 6. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Per Løfgren**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 20 03 18 08
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Thuesen Henrik Thuesen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Vesterbrogade 8, 0900 København C

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at eje kapitalandele i ejendommen Fiolstræde 23.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Direktionen anser regnskabet for særdeles tilfredsstillende, da den primære drift af selskabets ejendom udviser et positivt resultat.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport og anses for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

I det kommende regnskabsår 2016 forventes et positivt resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 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.

### **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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### 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**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre eksterne omkostninger	-23.368	-21.274
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-23.368</b>	<b>-21.274</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	222.029	178.446
Andre finansielle indtægter	24.802	31.534
Øvrige finansielle omkostninger	-12.234	-3.328
<b>Resultat før skat</b>	<b>211.229</b>	<b>185.378</b>
1 Skat af årets resultat	-48.794	-47.115
<b>Årets resultat</b>	<b>162.435</b>	<b>138.263</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	57.029	43.446
Overføres til overført resultat	105.406	94.817
<b>Disponeret i alt</b>	<b>162.435</b>	<b>138.263</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	2.680.787	2.623.758
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	576.480	155.231
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.257.267</u>	<u>2.778.989</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.257.267</u></b>	<b><u>2.778.989</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.621	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.621</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>711.713</u>	<u>1.011.921</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>714.334</u></b>	<b><u>1.011.921</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.971.601</u></b>	<b><u>3.790.910</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.280.804	2.223.775
Overført resultat	1.454.044	1.348.638
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.859.848</u></b>	<b><u>3.697.413</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.875	8.313
Selskabsskat	29.635	24.196
Anden gæld	72.243	60.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.753</u>	<u>93.497</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>111.753</u></b>	<b><u>93.497</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.971.601</u></b>	<b><u>3.790.910</u></b>

**4 Nærtstående parter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	2.180.329	1.253.821	3.559.150
Resultatandel	0	43.446	94.817	138.263
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.223.775	1.348.638	3.697.413
Resultatandel	0	57.029	105.406	162.435
	<b>125.000</b>	<b>2.280.804</b>	<b>1.454.044</b>	<b>3.859.848</b>

**Noter**

	2015	2014	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	49.750	47.343	
Regulering af tidligere års skat	-956	-228	
	<b>48.794</b>	<b>47.115</b>	
<b>2. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2015	399.983	399.983	
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>399.983</b>	<b>399.983</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015	2.223.775	2.180.329	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	57.029	43.446	
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>2.280.804</b>	<b>2.223.775</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.680.787</b>	<b>2.623.758</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendommen Fiolstræde 23, København,	33,33 %	8.042.361	666.087
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris 1. januar 2015	81.257	81.257	
Tilgang i årets løb	426.300	0	
Afgang i årets løb	-6	0	
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>507.551</b>	<b>81.257</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015	73.974	65.046	
Årets opskrivninger	-5.045	8.928	
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>68.929</b>	<b>73.974</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>576.480</b>	<b>155.231</b>	

## **Noter**

---

### **4. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

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

Niels Thuesen,

Henrik Thuesen,