

# Badehusvej 1 ApS

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 20240105

## Årsrapport for 2015

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2016

---

Trine Lydholm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

**Badehusvej 1 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Badehusvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016

### **Direktion**

Ernst Michaelsen  
Adm. direktør

**Badehusvej 1 ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i Badehusvej 1 ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Badehusvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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, 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 2015 - 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.

Aalborg, den 15. marts 2016

**REDMARK**

**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard

Statsautoriseret revisor

## Badehusvej 1 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Badehusvej 1 ApS Amaliegade 13, 3. sal 1256 København K
Telefon	3332 3035
Telefax	3332 3036
CVR-nr.	20240105
Stiftelsesdato	1. juli 1997
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Ernst Michaelsen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg CVR-nr.: 29442789

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 1.834.250, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 45.289.828 og en egenkapital på kr. 27.696.565.

Ejendommen har i en længere periode haft ledige erhvervslejemål. De ledige arealer er derfor i løbet af 2015 blevet konverteret til 5 leje lejligheder. Byggeriet forventes afsluttet i 1. kv. 2016.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Badehusvej 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har, i det omfang, det er fundet hensigtsmæssigt, anvendt bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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".

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 "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amoriseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **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 og samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige 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 2015 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5% 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%.



## Badehusvej 1 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.009.150	2.074.485
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	697.215	-146.042
Finansielle indtægter	2	78.490	76.765
Finansielle omkostninger	3	-437.153	-260.522
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.347.702</b>	<b>1.744.686</b>
Skat af årets resultat	4	-513.452	-429.502
<b>Årets resultat</b>		<b>1.834.250</b>	<b>1.315.184</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.834.250	1.315.184
		<b>1.834.250</b>	<b>1.315.184</b>

Badehusvej 1 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	34.985.298	30.435.493
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.985.298</b>	<b>30.435.493</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.985.298</b>	<b>30.435.493</b>
Tilgodehavender fra leje og forpagtning		989.782	1.009.933
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.313.923	12.710.835
Andre tilgodehavender		825	825
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.304.530</b>	<b>13.721.593</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>95</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.304.530</b>	<b>13.721.688</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.289.828</b>	<b>44.157.181</b>

Badehusvej 1 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		27.571.565	25.737.315
<b>Egenkapital</b>	6	<b>27.696.565</b>	<b>25.862.315</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.513.697	3.387.498
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.513.697</b>	<b>3.387.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.236.239	13.107.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.236.239</b>	<b>13.107.958</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		305.336	314.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.314	41.850
Selskabsskat		387.253	447.567
Anden gæld		1.054.424	995.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.843.327</b>	<b>1.799.410</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.079.566</b>	<b>14.907.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.289.828</b>	<b>44.157.181</b>
Eventualforpligtelser	8, 9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

**Noter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	126.179	0
Kursregulering af prioritetsgæld	571.036	-146.042
	<b>697.215</b>	<b>-146.042</b>

**2. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.490	76.765
	<b>78.490</b>	<b>76.765</b>

**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	437.153	260.522
	<b>437.153</b>	<b>260.522</b>

**4. Skat af årets resultat**

Beregnet selskabsskat	387.253	447.567
Regulering af udskudt skat	126.199	-20.119
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	0	2.054
	<b>513.452</b>	<b>429.502</b>

**5. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	18.174.219	18.130.219
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.423.626	44.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.597.845</b>	<b>18.174.219</b>

Opskrivninger primo	12.261.274	12.261.274
Årets opskrivninger	126.179	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.387.453</b>	<b>12.261.274</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.985.298</b>	<b>30.435.493</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**6. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	125.000	25.737.315	25.862.315
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.834.250	1.834.250
	<b>125.000</b>	<b>27.571.565</b>	<b>27.696.565</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.236.239	305.336	11.370.920
	<b>12.236.239</b>	<b>305.336</b>	<b>11.370.920</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

	2015	2014
<b>9. Kontraktlige forpligtelser</b>		
Værdi af indgåede entreprisekontrakter mv. udgør	4.054.370	0
	<b>4.054.370</b>	<b>0</b>
Restforpligtigelser	616.440	0
	<b>616.440</b>	<b>0</b>
<b>10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort	12.541.575	13.422.092
	<b>12.541.575</b>	<b>13.422.092</b>
er pantsat grunde og bygninger til en regnskabsværdi på	34.985.298	30.435.493
	<b>34.985.298</b>	<b>30.435.493</b>