



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

**PERSONLIGT ENGAGEMENT**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**Dyregårdsvej 2 ApS  
Trongårdsparken 91, 2800 Lyngby**

**CVR nr. 21058599**

**Årsrapport  
1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

Søren A. Rasmussen

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

### **Selskabets adresse**

Dyregårdsvej 2 ApS  
Trongårdsparken 91  
2800 Lyngby



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Dyregårdsvej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby , den 20. maj 2016

**Direktion**

Søren A. Rasmussen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Dyregårdsvej 2 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Dyregårdsvej 2 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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.

København, den 20. maj 2016

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af selskabets ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dyregårdsvej 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration m.v.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Søren A. Rasmussen-koncernen. Moderselskabet Søren A. Rasmussen er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dyregårdsvej 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning.....	1.178.348	1.100.361
1 Personalemkostninger.....	0	0
Andre driftsomkostninger.....	154.792	149.422
<b>Resultat før værdiregulering.....</b>	<b>1.023.556</b>	<b>950.939</b>
Regulering dagsværdi ejendomme.....	100.000	200.000
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.123.556</b>	<b>1.150.939</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	158.836	203.260
Finansielle omkostninger .....	436.868	294.794
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>	<b>845.524</b>	<b>1.059.405</b>
2 Skat af årets resultat.....	58.997	170.632
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>786.527</b>	<b>888.773</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver.....	-3.540.100	153.000
Udbytte for regnskabsåret.....	0	500.000
Overført resultat.....	4.326.627	235.773
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>786.527</b>	<b>888.773</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Grunde og bygninger.....	13.200.000	13.100.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13.200.000</b>	<b>13.100.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>13.200.000</b>	<b>13.100.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	3.335.560	3.518.460
	Andre tilgodehavender.....	1.000	1.000
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>3.336.560</b>	<b>3.519.460</b>
	<b>Værdipapirer.....</b>	<b>391.667</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>3.728.227</b>	<b>3.519.460</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>16.928.227</b>	<b>16.619.460</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

	2015	2014
	kr.	kr.
4 <b>Selskabskapital</b> .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver</b> .....	<u>0</u>	<u>3.540.100</u>
5 <b>Overført resultat</b> .....	<u>4.406.797</u>	<u>15.082</u>
6 <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>0</u>	<u>500.000</u>
7 <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>5.406.797</b></u>	<u><b>5.055.182</b></u>
Hensættelse til udskudt skat.....	<u>2.048.607</u>	<u>2.089.203</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>2.048.607</b></u>	<u><b>2.089.203</b></u>
Prioritetsgæld.....	<u>5.460.107</u>	<u>5.622.527</u>
8 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>5.460.107</u>	<u>5.622.527</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	165.000	159.000
9 Kreditinstitutter.....	3.322.359	3.070.652
Periodeafgrænsningsposter.....	278.842	345.964
Selskabsskat.....	99.593	131.736
Anden gæld.....	<u>146.922</u>	<u>145.196</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>4.012.716</u>	<u>3.852.548</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>9.472.823</b></u>	<u><b>9.475.075</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>16.928.227</b></u>	<u><b>16.619.460</b></u>
10 Eventualposter m.v.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

### 1 - Personalemkostninger

Selskabet har ikke udbetalt gage i 2015.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	99.593	131.736
Regulering af udskudt skat .....	-40.596	38.896
Regulering af skat tidligere år.....	0	0
	<b>58.997</b>	<b>170.632</b>

### 3 - Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar .....	9.490.907	9.490.907
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>9.490.907</b>	<b>9.490.907</b>
Opskrivninger 1. januar.....	4.716.133	4.516.133
Årets opskrivninger.....	100.000	200.000
<b>Opskrivninger 31. december.....</b>	<b>4.816.133</b>	<b>4.716.133</b>
Afskrivninger 1. januar.....	1.107.040	1.107.040
Årets afskrivning.....	0	0
<b>Afskrivninger 31. december.....</b>	<b>1.107.040</b>	<b>1.107.040</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december .....</b>	<b>13.200.000</b>	<b>13.100.000</b>

Der er for året benyttet et afkastkrav på 7,50% på baggrund af en uopsigelig lejekontrakt som løber 6 år.

### 4 - Selskabskapital

Saldo 1. januar.....	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar.....	15.082	26.066
Regulering renteswap.....	65.088	-246.757
Overført i henhold til resultatdisponering .....	4.326.627	235.773
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>4.406.797</b>	<b>15.082</b>
<b>6 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. januar.....	500.000	750.000
Hævet udbytte.....	-500.000	-750.000
Overført i henhold til resultatdisponering .....	0	500.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>7 - Egenkapital i alt</b>		
Saldo 1. januar.....	4.555.182	4.413.166
Regulering renteswap.....	65.088	-246.757
Årets resultat.....	786.527	888.773
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>5.406.797</b>	<b>5.055.182</b>
<b>8 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	2015	2014
	Kortfristet del	Langfristet del
	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	165.000	5.460.107
	<b>165.000</b>	<b>5.460.107</b>
	5.625.107	5.781.527
	<b>5.625.107</b>	<b>5.781.527</b>
Heraf forfalder efter 5 år.....	<b>4.850.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>9 - Kreditinstitutter</b>		
Kassekredit.....	2.612.090	2.295.295
Renteswap.....	710.269	775.357
	<b>3.322.359</b>	<b>3.070.652</b>



## Noter - fortsat

### 10 - Eventualposter m.v.

#### **Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

#### ***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 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,

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

### 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver andrager t.kr. 13.200.

Prioritetsgæld af pantsatte aktiver andrager t.kr. 5.625.

Ejerpantebrev kr. 4.700.000, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Anker Rasmussen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-597100226566

IP: 80.63.221.233

03-06-2016 kl. 11:58:19 UTC

NEM ID 

## John Mikkelsen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

03-06-2016 kl. 14:30:40 UTC

NEM ID 

## Søren Anker Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-597100226566

IP: 80.63.221.233

04-06-2016 kl. 16:01:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z4C02-24E38-D1Z72-P7FVP-61TJ4-Z1XYT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>