

Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Paludan Müllersvej 11 & Carl Bernhards Vej 12, 1815 Frederiksberg C

CVR-nr. 21 23 92 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Jesper Rebel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn.

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.

Frederiksberg C, den 15. april 2016

Direktion

Søren Hansen Stender
Direktør

Mikael Fonager Bering

René Thorslund Hyldig

Joan Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 15. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn
Paludan Müllersvej 11 & Carl Bernhards Vej 12
1815 Frederiksberg C

CVR-nr.: 21 23 92 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Søren Hansen Stender, Direktør
Mikael Fonager Bering
René Thorslund Hyldig
Joan Christensen

Revision Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn, således at der tilskrives enhver anpartshaver ret til lejemål af en lejlighed i ejendommen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi. Der er altid en vis usikkerhed forbundet omkring måling af dagsværdi, men forudsætningerne i den i regnskabet anvendte valuarvurdering vurderes at være fyldestgørende. Der er ikke andre regnskabsposter hvor der vurderes at være usikkerhed ved indregning og måling af årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 897 t.kr. mod 898 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -818 t.kr. mod -4 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, andelsboliglovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, samt selskabets vedtægter.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af evt. hensættelser til tab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, udvendig vedligeholdelse, administration og renholdelse.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er formålsbestemt til anpartshavernes boligret, og måles til dagsværdi. I henhold til lovgivningen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som også omfatter boliganpartsselskaber, gælder desuden særlige retningslinjer for opgørelsen af anparternes overdragelsesværdi på balancetidspunktet, som fremgår af særskilt note. Opskrivningshenlæggelsen føres direkte på serserve for opskrivninger i overensstemmelse med andelsboliglovgivningen.

Der afskrives ikke på selskabets ejendom.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 trinvist nedsat fra 25 % 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	896.995	898.174
Andre eksterne omkostninger	-1.563.584	-699.834
Resultat før finansielle poster	-666.589	198.340
Andre finansielle indtægter	3.776	297
1 Øvrige finansielle omkostninger	-155.023	-202.676
Resultat før skat	-817.836	-4.039
Årets resultat	-817.836	-4.039
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-817.836	-4.039
Disponeret i alt	-817.836	-4.039

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	28.800.000	28.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.800.000</u>	<u>28.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.800.000</u>	<u>28.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	18.921	5.508
Periodeafgrænsningsposter	4.364	4.656
Tilgodehavender i alt	<u>23.285</u>	<u>10.164</u>
Likvide beholdninger	<u>566.920</u>	<u>1.558.158</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>590.205</u>	<u>1.568.322</u>
Aktiver i alt	<u>29.390.205</u>	<u>30.368.322</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	210.800	210.800
3 Reserve for opskrivninger	16.584.855	17.349.477
Øvrige reserver	4.000	4.000
4 Overført resultat	2.718.889	2.601.633
Egenkapital i alt	19.518.544	20.165.910
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.268.240	5.438.710
Andre hensatte forpligtelser	14.063	14.063
Hensatte forpligtelser i alt	5.282.303	5.452.773
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.301.472	4.401.717
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.301.472	4.401.717
Kortfristet del af langfristet gæld	100.245	167.933
Forudbetalt husleje	158.036	149.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.864	25.000
Anden gæld	655	5.444
Varmeregnskab	6.086	18
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	287.886	347.922
Gældsforpligtelser i alt	4.589.358	4.749.639
Passiver i alt	29.390.205	30.368.322

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	155.023	202.676
	155.023	202.676
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015		6.946.905
Kostpris 31. december 2015		6.946.905
Opskrivninger 1. januar 2015		21.853.095
Opskrivninger 31. december 2015		21.853.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		28.800.000
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
3. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	17.349.477	18.648.788
Overført til overført resultat	-935.092	-4.105.848
Årets opskrivning	0	3.600.000
Overført til udskudt skat	170.470	-793.463
	16.584.855	17.349.477
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.601.633	-1.500.176
Korrektion som følge af ændring i reserve for opskrivning	935.092	4.105.848
Årets overførte overskud eller underskud	-817.836	-4.039
	2.718.889	2.601.633

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	100.245	3.871.485	4.401.717	4.569.650
	100.245	3.871.485	4.401.717	4.569.650

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.570 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.800 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.