

**ApS Fælledvej 5
Dronningens Tværgade 30, 5
1302 København K**

**Årsrapport
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

CVR. nr. 25487265

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/12 2016


Advokat Svend Falk-Rønne

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Andre noteoplysninger	16

Selskab ApS Fælledvej 5
Dronningens Tværgade 30, 5
1302 København K

CVR-nr.: 25487265

Telefon: 33231010

Anpartshaver ES Invest ApS
c/o Cubus Advokaterne
Dronningens Tværgade 30, 5
1302 København K

Direktion Advokat Svend Falk-Rønne
Skovvej 71 D
2920 Charlottenlund

Revisor TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og salg af ejendom, udlejning samt investering.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Ejendommen er optaget til dagsværdi, som pr. 30/6 2016 og vurderes forsigtigt at udgøre TDKK 23.000. Værdiansættelse af udlejningsejendomme er vanskelig, grundet ejendommens størrelse, gode beliggenhed og markedssituationen.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for ApS Fælledvej 5.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

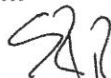
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. december 2016

Direktionen:



Advokat Svend Falk-Rønne

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ApS Fælledvej 5

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Fælledvej 5 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

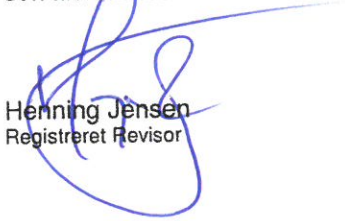
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Frederiksberg, den 7. december 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582



Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger til drift af ejendommen, herunder ejendomsskat, forsikringer, energi- og vedligeholdelsesomkostninger samt øvrige driftsomkostninger mv. målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger omfatter salgssomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med alle tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en valuarvurdering til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat i intervallet 4 - 4,5%.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer som består af omsætningsgældsbreve, måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte gældsbreve.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdien svarende til statusdagens kursværdi på de bagvedliggende obligationsserier. Forskellen mellem provenuet og dagsværdien indregnes dermed i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje fra lejere.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016		
Bruttofortjeneste	445.212	574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.000.000	1.000
Resultat før finansielle poster	7.445.212	1.574
Andre finansielle indtægter	92.099	159
Andre finansielle omkostninger	-315.463	-180
Resultat før skat	7.221.848	1.553
Skat af årets resultat	-1.809.371	-105
Årets resultat	5.412.477	1.448
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.800.000	0
Overført resultat	-387.523	1.448
Forslag til resultatdisponering i alt	5.412.477	1.448

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Aktiver pr. 30. juni 2016		
1 Investeringsejendomme	23.000.000	16.000
Materielle anlægsaktiver i alt	23.000.000	16.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.773.832	1.920
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.773.832	1.920
Anlægsaktiver i alt	24.773.832	17.920
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	5.566	14
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.932.113	95
Periodeafgrænsningsposter	62.980	65
Tilgodehavender i alt	4.000.659	174
Likvide beholdninger	21.722	18
Omsætningsaktiver i alt	4.022.381	192
Aktiver i alt	28.796.213	18.112

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Passiver pr. 30. juni 2016		
2 Virksomhedskapital	600.000	600
3 Forslag til udbytte	5.800.000	0
Overført resultat	5.596.700	5.984
Egenkapital i alt	11.996.700	6.584
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat	3.073.105	1.279
Hensatte forpligtelser i alt	3.073.105	1.279
<hr/>		
Prioritetsgæld	11.900.966	8.227
Kreditinstitutter	0	280
Modtagne forudbetalinger fra kunder	583.360	512
Selskabsskat	14.952	121
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.499.278	9.140
<hr/>		
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	471.413	439
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser	608.103	638
Selskabsskat	121.437	0
Anden gæld	26.177	26
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.227.130	1.109
<hr/>		
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	16.799.513	11.528
<hr/>		
Passiver i alt	28.796.213	18.112
<hr/>		

Egenkapitalopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	6.584.223	5.136
Overført resultat	-387.523	1.448
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.800.000	0
Egenkapital i alt	11.996.700	6.584
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	600.000	600
Virksomhedskapital i alt	600.000	600
Overført resultat, primo	5.984.223	4.536
Overført via resultatdisponering	-387.523	1.448
Overført resultat i alt	5.596.700	5.984
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.800.000	0
Udbytte i alt	5.800.000	0
Egenkapital i alt	11.996.700	6.584

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
1 Investeringsejendomme		
Samlet anskaffelsessum primo	9.200.382	9.200
Samlet anskaffelsessum	9.200.382	9.200
Opskrivninger, primo	6.799.618	5.800
Årets opskrivninger	7.000.000	1.000
Samlede opskrivninger	13.799.618	6.800
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	23.000.000	16.000
2 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	600.000	600
Virksomhedskapital i alt	600.000	600
Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
3 Forslag til udbytte		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.800.000	0
Forslag til udbytte i alt	5.800.000	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Af de langfristede gældsforpligtelser som pr. 30. juni 2016 i alt udgør TDKK 12.499 forfalder TDKK 9.993 efter 5 år.		

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Selskabsskat i VICH 10.198 ApS er ikke oplyst

Selskabsskat i ES Invest ApS, TDKK

0

Selskabet har endvidere de nedenfor angivne eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder, der ikke er indregnet i balancen.

Til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med moderselskabet ES Invest ApS ligger der et ejerpantebrev på TDKK 2.000 i depot.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, lån i kreditinstitutter samt pantebreve, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Disse gældsforpligtelser udgjorde på balancedagen TDKK 12.373. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 23.000.