
Birkedommervej 27- 31/Dortheavej 6 ApS

c/o Ole Bjørn Jensen, Elverbo 12, Øverød, 2840
Holte

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 25 81 93 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /12 2016

Bjørn Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 9. december 2016

Direktion

Ole Bjørn Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6 ApS
c/o Ole Bjørn Jensen
Elverbo 12, Øverød
2840 Holte

CVR-nr.: 25 81 93 49
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion Ole Bjørn Jensen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut Jyske Bank
Strandvejen 112
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har i anlægsøjemed erhvervet ejendommen Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6, som indeholder lager- og kontorlokaler.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.892.487, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 20.247.570.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Som følge af at selskabets ejendom værdiansættes til markedsværdi, er selskabet underlagt udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og konjunkturer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		4.742.012	4.327.273
Andre eksterne omkostninger		-2.298.018	-2.283.610
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.443.994	2.043.663
Bruttoresultat efter værdireguleringer		2.443.994	2.043.663
Finansielle indtægter	1	397.446	355.859
Finansielle omkostninger	2	-415.186	-525.743
Resultat før skat		2.426.254	1.873.779
Skat af årets resultat	3	-533.767	-84.730
Årets resultat		1.892.487	1.789.049

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver		0	493.388
Overført resultat		1.892.487	1.295.661
		1.892.487	1.789.049

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme	5	41.806.461	41.806.461
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	70.000	70.000
Materielle anlægsaktiver		41.876.461	41.876.461
Anlægsaktiver		41.876.461	41.876.461
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	42.908
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.043.037	9.329.934
Andre tilgodehavender		2.670	0
Periodeafgrænsningsposter		33.612	29.020
Tilgodehavender		11.079.319	9.401.862
Likvide beholdninger		1.084	1.706
Omsætningsaktiver		11.080.403	9.403.568
Aktiver		52.956.864	51.280.029

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		12.480.000	12.480.000
Overført resultat		7.642.570	5.750.083
Egenkapital		20.247.570	18.355.083
Hensættelse til udskudt skat	6	5.231.448	5.229.443
Hensatte forpligtelser		5.231.448	5.229.443
Gæld til realkreditinstitutter		22.847.494	23.606.902
Langfristet gæld	7	22.847.494	23.606.902
Gæld til realkreditinstitutter	7	724.503	532.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		306.488	138.534
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.749.458	1.725.955
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.756	21.052
Anden gæld		1.841.147	1.670.211
Kortfristet gæld		4.630.352	4.088.601
Gældsforpligtelser		27.477.846	27.695.503
Passiver		52.956.864	51.280.029
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	
Egenkapital 1. juli	125.000	12.480.000	5.750.083	18.355.083
Årets resultat	0	0	1.892.487	1.892.487
Egenkapital 30. juni	125.000	12.480.000	7.642.570	20.247.570

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	397.446	355.859
	397.446	355.859
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	66.770	69.762
Andre finansielle omkostninger	348.416	455.981
	415.186	525.743
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	531.762	438.181
Årets udskudte skat	2.005	-353.451
	533.767	84.730
4 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK
Kostpris 1. juli		70.000
Kostpris 30. juni		70.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		70.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	25.806.461
Kostpris 30. juni	25.806.461
Værdireguleringer 1. juli	16.000.000
Værdireguleringer 30. juni	16.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	41.806.461

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en diskonteringsrate på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	45.167.999	41.806.461	38.925.143
Ændring i dagsværdi	3.361.538	0	-2.881.318

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Materielle anlægsaktiver	5.263.086	5.263.087
Låneomkostninger	-31.638	-33.644
	5.231.448	5.229.443

Noter til årsregnskabet

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	17.697.581	19.050.438
Mellem 1 og 5 år	5.149.913	4.556.464
Langfristet del	<u>22.847.494</u>	<u>23.606.902</u>
Inden for 1 år	724.503	532.849
	<u>23.571.997</u>	<u>24.139.751</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.806.461	41.806.461
---	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Birkedommervej 27-31/Dortheavej 6 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014/15. Ændringen har påvirket resultatet i 2014/15 positivt med DKK 45.877 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 30. juni 2015 har været positiv med DKK 95.890.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder forsikringer mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Regnskabspraksis

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kunst afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehaven.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Regnskabspraksis

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsaktiver”.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til dagsværdi. Årets urealiserede og realiserede kursgevinster og tab samt låneomkostninger omkostningsføres under finansielle poster. Eventuelle opskrivninger eller nedskrivninger af den til investeringsejendommene knyttede gæld henlægges i sammenhæng med opskrivningen beskrevet under ovenstående afsnit ”Investeringsejendomme.”