

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

 **JS REVISION**
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 30836081)

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS

Glentevej 70 B, 2. sal, 2400 København NV

CVR-nr. 26 06 31 40

Årsrapport for 2015

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: København

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS

Glentevej 70 B, 2. sal.

2400 København NV

CVR-nr.: 26 06 31 40

Hjemstedskommune: København

Direktion

Carsten Tidgen Houtved

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Svends Allé 15, 4400 Kalundborg.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015 udviser et forventet resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 2. marts 2016

Direktion


Carsten Tidgen Houtved

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS for regnskabsåret 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 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.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten er afsat med 23,5%. Selskabet indgår i sambeskatning med Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS. Udnyttet skatteværdi af indkomsten føres via mellemregning med Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS. Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi-r. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning hvorfor skatteværdi føres via mellemregning med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på årets resultat eller skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014
	kr.	kr.
Indtægter		
	2.476.001	2.544.039
	-1.102.104	-768.886
	<u>1.373.897</u>	<u>1.775.153</u>
1	0	0
1	471.576	4.832.476
	<u>1.845.473</u>	<u>6.607.629</u>
Udgifter		
	-343.267	-367.251
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.502.206	6.240.378
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.502.206	6.240.378
	0	92.745
	-481.501	-1.158.715
	<u>1.020.705</u>	<u>5.174.408</u>
2	<u>128.210</u>	<u>207.686</u>
	<u>1.148.915</u>	<u>5.382.094</u>
Resultatdisponering		
	1.148.915	5.382.094
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.148.915</u>	<u>5.382.094</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
AKTIVER	kr.	kr.
Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Debitorer	700.390	0
Andre tilgodehavender	<u>124.788</u>	<u>235.653</u>
Tilgodehavender i alt	<u>825.178</u>	<u>235.653</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>579.000</u>	<u>951.513</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.404.178</u>	<u>1.187.166</u>
Aktiver i alt	<u>16.404.178</u>	<u>16.187.166</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Overført til næste år	48.499 -20.405.152
	Afsat udbytte	0 0
4	Egenkapital i alt	173.499 -20.280.152
2	Udskudt skat	0 0
	Hensatte forpligtelser i alt	0 0
	Gæld til realkreditinstitutter	12.741.588 33.796.736
	Deposita	986.426 1.210.526
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.728.014 35.007.262
5	Kortfristet del af langfristet gæld	900.000 258.000
	Skyldig selskabsskat	0 0
	Kreditorer	222.764 602.678
	Gæld til tilknyttede virksomheder	371.790 207.686
	Periodeafgrænsningsposter	577.898 0
	Anden gæld	430.213 391.692
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.502.665 1.460.056
	Gældsforpligtelser i alt	16.230.679 36.467.318
	Passiver i alt	16.404.178 16.187.166
6	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Eftergivelse af gæld fra Aktieselskabet Sydfyenske Holding	0	4.832.476
Prioritetsgæld	<u>471.576</u>	<u>0</u>
	<u>471.576</u>	<u>4.832.476</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-128.210	0
Regulering, udskudt skat	<u>0</u>	<u>-207.686</u>
	<u>-128.210</u>	<u>-207.686</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>0</u>	 <u>0</u>
3 Anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		<u>32.549.000</u>
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015		<u>32.549.000</u>
 Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		-17.549.000
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>-17.549.000</u>
 Bogført værdi pr. 31/12 2015		<u>15.000.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 8,37%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	-20.405.152	0	-20.280.152
Gældseftergivelse	0	19.304.736	0	19.304.736
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.148.915</u>	<u>0</u>	<u>1.148.915</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>125.000</u>	<u>48.499</u>	<u>0</u>	<u>173.499</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.641.588</u>	<u>900.000</u>	<u>12.741.588</u>	<u>9.141.588</u>
		<u>13.641.588</u>	<u>900.000</u>	<u>12.741.588</u>	<u>9.141.588</u>

6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 13.641.588 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 15.000.000.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.