

EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS

Fiolstræde 2
1171 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/06/2016

John Zeneli
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS
Fiolstræde 2
1171 København K

CVR-nr: 26433983
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Egegårdsvej 39, 1
2610 Rødovre
DK Danmark
CVR-nr: 63778710
P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendommen Skindergade 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/06/2016

Direktion

Giorgio Ismet Zeneli

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendommen Skindergade 32 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skindergade 32 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 30/06/2016

Jesper Bentzen
Registreret Revisor
JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 63778710

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendommen Skindergade 32 ApS, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Balance

Anlægsaktiver:

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser anvendes:

Ejendom: 2%

Småanskaffelser på indtil 12.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Selskabsskat beregnet som 23,5% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		300.000	300.000
Bruttoresultat		300.000	300.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-163.828	-58.381
Andre driftsomkostninger		-212.805	-119.477
Resultat af ordinær primær drift		-76.633	122.142
Øvrige finansielle omkostninger		-84.590	-21.566
Ordinært resultat før skat		-161.223	100.576
Skat af årets resultat	1	-612	-24.641
Årets resultat		-161.835	75.935
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-161.835	75.935
I alt		-161.835	75.935

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		8.679.561	3.019.409
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.679.561	3.019.409
Anlægsaktiver i alt		8.679.561	3.019.409
Aktiver i alt		8.679.561	3.019.409

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		265.708	427.543
Egenkapital i alt		390.708	552.543
Gæld til realkreditinstitutter		4.411.058	246.376
Gæld til banker		1.452.527	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.863.585	246.376
Gæld til realkreditinstitutter		203.995	55.977
Gæld til banker		37.464	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.250	8.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.174.947	2.131.622
Skyldig selskabsskat		612	24.641
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.425.268	2.220.490
Gældsforpligtelser i alt		8.288.853	2.466.866
Passiver i alt		8.679.561	3.019.409

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	0	427.543	0	552.543
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-161.835	0	-161.835
Egenkapital, ultimo	125.000	0	265.708	0	390.708

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	612	24.641
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering	0	0
	<u>612</u>	<u>24.641</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>3.194.552</u>
Tilgang	5.823.980
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>9.018.532</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-175.141
Årets afskrivning	-163.828
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-338.971</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.679.561</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, Nykredit	2.765.421	0	2.765.421	2.765.421
Prioritetsgæld, Nykredit	915.040	26.937	888.103	777.554
Prioritetsgæld, Nykredit	797.848	40.312	757.172	596.325
Erhvervslån, Nykredit	1.589.271	136.745	1.452.527	814.209
	6.067.580	203.994	5.863.223	4.953.509

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsadministration og udlejning.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bank- og kreditforeningsgæld er der udstedt ejerpantebrev i ejendomme for i alt kr. 6.023.704. Herudover er der andet pant for i alt kr. 55.000.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.