



Stockholmsgade 49 I/S
Ejendommen matr. nr. 757
Østervold Kvarter
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(Cvr. nr. 26 69 03 90)

Årsrapport for perioden
01.01.-31.12.2015

Godkendt på Interessentskabets ordinære generalforsamling,
den 13. maj 2016



dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indehavererklæring	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Interessentskabsoplysninger	4
Indehaverberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-13

Indehavererklæring

Indehaverne har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Stockholmsgade 49 I/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

Indehaverberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Administration:

A blue ink signature is written over a horizontal line. Below the line, the text "City Apartment A/S" is printed.

City Apartment A/S

Interessenter:

A blue ink signature is written over a horizontal line. Below the line, the text "City Apartment A/S" is printed.

City Apartment A/S

A blue ink signature is written over a horizontal line. Below the line, the text "Egesø ApS" is printed.

Egesø ApS

A blue ink signature is written over a horizontal line. Below the line, the text "Strandhuset ApS" is printed.

Strandhuset ApS



Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i Stockholmsgade 49 I/S

Vi har revideret årsregnskabet for Stockholmsgade 49 I/S 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 Interessentskabets 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 Interessentskabets 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 Interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af Interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

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 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Interessentskabsoplysninger

Navn: **Stockholmsgade 49 I/S**
Ejendommen matr. nr. 757
Østervold Kvarter
2100 København Ø
CVR nr. 26 69 03 90
Hjemstedskommune: København

Administration: City Apartment A/S
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ejerforhold: City Apartment A/S 50%
Egesø ApS 25%
Strandhuset ApS 25%

Inderhaverberetning

Aktiviteter

Interessentskabet ejer ejendommen Stockholmsgade 49, 2100 København Ø.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 7.103.788.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Interessentskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af interessentskabets investeringsejendomme.

Interessentskabet og koncernen har indgået en finansieringsaftale med interessentskabets og koncernen realkreditinstitutter der sikrer interessentskabets og koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af interessentskabets og koncernens finansieringsaftale med interessentskabets og koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende interessentskabets og koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har interessentskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.



Inderhaverberetning

(fortsat)

Den forventede udvikling

Interessentskabet og koncernen har indgået en samlet aftale med interessentskabets og koncernens realkreditinstitutter vedrørende interessentskabets og koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at interessentskabets og koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at interessentskabets årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt interessentskabets og koncernens budgetterede indtjening.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stockholmsgade 49 I/S er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Skatter

Der afsættes ikke skatter, da interessentskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

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



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Indtægter</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Huslejeindtægter	1.669.532	1.324.242
	Ejendomsomkostninger	-1.201.030	-272.463
	Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering	468.502	1.051.779
	Administrationsomkostninger	-19.500	-19.500
1	Værdireguleringer af ejendomme	7.155.353	2.600.000
	Resultat før finansiering	7.604.355	3.632.279
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	639.197	642.016
2	Øvrige finansielle omkostninger	-1.139.764	-982.655
	Resultat	<u>7.103.788</u>	<u>3.291.640</u>
	fordeles således:		
	City Apartment A/S	3.551.894	1.645.820
	Egesø ApS	1.775.947	822.910
	Strandhuset ApS	1.775.947	822.910
		<u>7.103.788</u>	<u>3.291.640</u>



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>31.300.000</u>	<u>23.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.300.000</u>	<u>23.900.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Øvrige tilgodehavender	819	2.932
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	<u>16.207.929</u>	<u>16.508.471</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.208.748</u>	<u>16.511.403</u>
	Aktiver i alt	<u><u>47.508.748</u></u>	<u><u>40.411.403</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Egenkapital</u>		
3	Kapitalkonti	<u>23.845.462</u>	<u>16.741.674</u>
	Egenkapital i alt	<u>23.845.462</u>	<u>16.741.674</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.310.363</u>	<u>22.910.361</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.310.363</u>	<u>22.910.361</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	599.998	336.286
	Anden gæld	<u>752.925</u>	<u>423.082</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.352.923</u>	<u>759.368</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.663.286</u>	<u>23.669.729</u>
	Passiver i alt	<u>47.508.748</u>	<u>40.411.403</u>
5	Eventualforpligtelser		
6	Sikkerhedsstillelser		



Noter

1. Investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum 01.01.2015	12.246.271	12.246.271
Tilgang/afgang	<u>244.647</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31.12.2015	<u>12.490.918</u>	<u>12.246.271</u>
Opskrivning pr. 01.01.2015	11.653.729	9.053.729
Opskrivning	<u>7.155.353</u>	<u>2.600.000</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2015	<u>18.809.082</u>	<u>11.653.729</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2015	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2015	<u><u>31.300.000</u></u>	<u><u>23.900.000</u></u>

Ejendomsværdi pr. 01.10.2015 kr. 20.900.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi (bogført værdi)

er i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	4,0 pct.
Den laveste afkastprocent udgør	4,0 pct.
Den højeste afkastprocent udgør	4,0 pct.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>1.139.764</u>	<u>982.655</u>
	<u><u>1.139.764</u></u>	<u><u>982.655</u></u>

Noter

3. Kapitalkonti

<u>Ejerandel</u>	<u>Saldo pr.</u> <u>01.01.2015</u>	<u>Andel i</u> <u>resultat</u>	<u>Saldo pr.</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Saldo pr.</u> <u>31.12.2014</u>
City Apartment A/S	8.370.840	3.551.894	<u>11.922.734</u>	<u>8.370.840</u>
Egesø ApS	4.185.417	1.775.947	<u>5.961.364</u>	<u>4.185.417</u>
Strand- huset ApS	<u>4.185.417</u>	<u>1.775.947</u>	<u>5.961.364</u>	<u>4.185.417</u>
	<u>16.741.674</u>	<u>7.103.788</u>	<u>23.845.462</u>	<u>16.741.674</u>

4. Prioritetsgæld

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 19.041 efter mere end 5 år.

5. Eventualforpligtelser

Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse kr. 162.171.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 26.650 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 31.300.