

Klædebo A/S
CVR-nr. 26861330
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Klædebo A/S
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

CVR-nr.: 26861330
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ino Dimsits, formand
Anders Lemvig
Jeanette Solvejg Hansen

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Klædebo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

Direktion

Anders Lemvig

Bestyrelse

Ino Dimsits
formand

Anders Lemvig

Jeanette Solvejg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Klædebo A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Klædebo A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 10.807 t.kr., hvilket er som forventet. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Der forventes et resultat før dagsværdireguleringer på samme niveau i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt forhold fra balancedagen og frem til i dag, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning sker der indregning til dagsværdi, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en uafhængig mæglervurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		6.745.003	6.703.276
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.700.410	11.938.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(119.007)	(28.713)
Andre eksterne omkostninger		(243.360)	(169.487)
Ejendomsomkostninger		<u>(104.851)</u>	<u>(121.377)</u>
Driftsresultat		12.978.195	18.321.699
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		291.923	0
Andre finansielle indtægter		59.989	270
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(609.584)	(596.345)
Andre finansielle omkostninger		<u>(650.563)</u>	<u>(1.632.338)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		12.069.960	16.093.286
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.263.407)</u>	<u>(2.363.482)</u>
Årets resultat		<u>10.806.553</u>	<u>13.729.804</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>10.806.553</u>	<u>13.729.804</u>
		<u>10.806.553</u>	<u>13.729.804</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		91.300.000	84.599.590
Materielle anlægsaktiver	2	91.300.000	84.599.590
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.083.171	14.850
Udskudt skat	4	1.439.804	2.703.211
Finansielle anlægsaktiver	3	3.522.975	2.718.061
Anlægsaktiver		94.822.975	87.317.651
Andre tilgodehavender		194.763	0
Periodeafgrænsningsposter		38.254	0
Tilgodehavender		233.017	0
Likvide beholdninger		52.535	176.007
Omsætningsaktiver		285.552	176.007
Aktiver		95.108.527	87.493.658

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>31.156.974</u>	<u>20.350.421</u>
Egenkapital		<u>31.656.974</u>	<u>20.850.421</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>131.340</u>	<u>43.170</u>
Hensatte forpligtelser		<u>131.340</u>	<u>43.170</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>36.970.926</u>	<u>39.000.294</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>36.970.926</u>	<u>39.000.294</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.050.511	2.047.564
Bankgæld		13.718.987	14.328.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser		371.853	45.310
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.745.412	10.379.152
Anden gæld		<u>462.524</u>	<u>799.485</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.349.287</u>	<u>27.599.773</u>
Gældsforpligtelser		<u>63.320.213</u>	<u>66.600.067</u>
Passiver		<u>95.108.527</u>	<u>87.493.658</u>
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	20.350.421	20.850.421
Årets resultat	0	10.806.553	10.806.553
Egenkapital ultimo	500.000	31.156.974	31.656.974

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	1.263.407	2.363.482
	<u>1.263.407</u>	<u>2.363.482</u>
		Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		72.661.590
Kostpris ultimo		<u>72.661.590</u>
Dagsværdireguleringer primo		11.938.000
Årets dagsværdireguleringer		6.700.410
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>18.638.410</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>91.300.000</u>

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 7,25%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalande- le kr.	Udskudt skat kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.850	2.703.211
Tilgange	<u>1.776.398</u>	<u>(1.263.407)</u>
Kostpris ultimo	<u>1.791.248</u>	<u>1.439.804</u>
Opskrivninger	<u>291.923</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>291.923</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.083.171</u>	<u>1.439.804</u>

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Dette udgør 2.068.321 kr. (mod 0 t.kr. i 2014)

	2015 kr.	2014 kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(4.380.026)	(2.626.360)
Gældsforpligtelser	34.714	6.317
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>5.785.116</u>	<u>5.323.254</u>
	<u>1.439.804</u>	<u>2.703.211</u>
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	<u>500</u>	<u>500.000</u>
	<u>500</u>	<u>500.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.047.564	2.050.511	36.970.926	28.593.716
	2.047.564	2.050.511	36.970.926	28.593.716

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København