

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET 15/6 2004**

**Havremarken 3-5**

**3520 Farum**

**CVR-nr. 26 98 80 63**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den *29/5* 2017

*ULLA HABELL*



Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	13
Noter	14-15

**Selskab**

Ejendomsanpartsselskabet 15/6 2004  
Havremarken 3-5  
3520 Farum

CVR-nummer 26 98 80 63

13. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

**Direktion**

Anne Merete Levinsen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Jensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsanpartsselskabet 15/6 2004' formål er at eje og drive udleje af ejendommene Havremarken 3 og Havremarken 5, 3520 Farum, samt anden hermed beslægtet ejendomsbesiddelse og administration af ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. 399.762, hvilket var forventet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsanpartsselskabet 15/6 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. januar 2017

I direktionen



Anne Merete Levinsen

## Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet 15/6 2004

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet 15/6 2004 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 20. januar 2017

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

  
Per Jensen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Nettoomsætning og øvrige driftsindtægter

Huslejeindtægt fra udlejede boliger m.v. indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22,0% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Mikkelsen Group ApS som administrativt selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger

50 år

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.036.000	1.036.000
Andre eksterne omkostninger	<u>-343.578</u>	<u>-263.869</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	692.422	772.131
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	<u>-62.614</u>	<u>-62.614</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	629.808	709.517
1 Andre finansielle indtægter	1.661	8.354
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-118.954</u>	<u>-129.176</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	512.515	588.695
3 Skat af årets resultat	<u>-112.753</u>	<u>-71.881</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>399.762</u></u>	<u><u>516.814</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>399.762</u>	<u>516.814</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>399.762</u></u>	<u><u>516.814</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

11

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4 Grunde og bygninger	<u>7.408.074</u>	<u>7.470.688</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.408.074</u>	<u>7.470.688</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.408.074</u>	<u>7.470.688</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>58.385</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>58.385</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.922.959</u>	<u>1.597.404</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.922.959</u>	<u>1.655.789</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.331.033</u></u>	<u><u>9.126.477</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.821.291	5.421.529
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u><b>5.946.291</b></u>	<u><b>5.546.529</b></u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>969.800</u>	<u>974.775</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u><b>969.800</b></u>	<u><b>974.775</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.885.235</u>	<u>2.088.148</u>
5 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u><b>1.885.235</b></u>	<u><b>2.088.148</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	83.612	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	202.911	194.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.084	67.500
3 Selskabsskat	117.728	143.658
Anden gæld	<u>102.372</u>	<u>111.030</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u><b>529.707</b></u>	<u><b>517.025</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u><b>2.414.942</b></u>	<u><b>2.605.173</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u><b>9.331.033</b></u></u>	<u><u><b>9.126.477</b></u></u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	4.904.715	0	5.029.715
Overført via resultatdisponeringen	0	516.814	0	516.814
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	5.421.529	0	5.546.529
Overført via resultatdisponeringen	0	399.762	0	399.762
Egenkapital pr. 31/12 2016	125.000	5.821.291	0	5.946.291

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.661</u>	<u>8.354</u>
I ALT	<u><u>1.661</u></u>	<u><u>8.354</u></u>

<u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>118.954</u>	<u>129.176</u>
I ALT	<u><u>118.954</u></u>	<u><u>129.176</u></u>

<u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2015</u>
Skyldig pr. 1/1 2016	143.658	974.775	0	0
Skat af årets resultat	117.728	-4.975	112.753	71.881
Refusion, sambeskatning	<u>-143.658</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>117.728</u></u>	<u><u>969.800</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>112.753</u></u>	<u><u>71.881</u></u>



4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

**Havremarken 3-5, 3250 Farum**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	8.121.384	8.121.384
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>8.121.384</u>	<u>8.121.384</u>
Afskrivninger 1/1 2016	650.696	588.082
Afskrivninger i året	62.614	62.614
Af- og nedskrivninger afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDO PR. 31/12 2016	<u>713.310</u>	<u>650.696</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>7.408.074</u></u>	<u><u>7.470.688</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nykredit, 4% Havremarken 3	1.174.179	1.283.738	114.098	554.400
Nykredit, 4% Havremarken 5	<u>913.967</u>	<u>999.247</u>	<u>88.813</u>	<u>431.538</u>
I ALT	<u><u>2.088.146</u></u>	<u><u>2.282.985</u></u>	<u><u>202.911</u></u>	<u><u>985.938</u></u>

6 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. Kr. 3.884.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 7.470.688 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.