Statsautoriserede revisorer
Member Crowe Horwath International

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup
+45 39 29 25 00
+45 39 29 25 03 Fax
info@crowehorwath.dk
www.crowehorwath.dk

Ved Klædebo 12 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 26 99 58 33

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2016

Christian Rossing Lønberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ved Klædebo 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 21. juni 2016

Direktion

Janne Ahlgren Lønberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ved Klædebo 12 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Klædebo 12 ApS 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 9 som omhandler usikkerhed ved indregning og måling. Der fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendomme.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 21. juni 2016
CVR-nr. 33 25 68 76
Crowe Horwath

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ved Klædebo 12 ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup	
	CVR-nr.:	26 99 58 33
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Stiftet:	1. januar 2004
	Hjemsted:	København
Direktion	Janne Ahlgren Lønberg	
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 6,5% af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 658.247, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 570.542.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ved Klædebo 12 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra erhvervslejemål fratrukket andre eksterne omkostninger, som indeholder forsikringer, omkostninger til administration, vedligeholdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

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 årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles i henhold til Årsregnskabslovens § 38 til dagsværdi. Eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til den værdi som forpligtelserne skønnes at kunne blive indfriet til på balancedagen.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**195.288**	**683**
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	1	-792.588	43
Resultat før finansielle poster		**-597.300**	**726**
Finansielle indtægter	2	0	16
Finansielle omkostninger	3	-246.607	-244
Resultat før skat		**-843.907**	**498**
Skat af årets resultat	4	185.660	-110
Årets resultat		**-658.247**	**388**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	600
Overført resultat	-658.247	-212
	-658.247	**388**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.814.235	13.673
Materielle anlægsaktiver	5	**12.814.235**	**13.673**
Anlægsaktiver i alt		**12.814.235**	**13.673**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		725.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	731
Andre tilgodehavender		106.569	89
Periodeafgrænsningsposter		2.125	0
Tilgodehavender		**833.694**	**820**
Likvide beholdninger		**687**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**834.381**	**820**
Aktiver i alt		**13.648.616**	**14.493**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		445.542	1.104
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600
Egenkapital	6	**570.542**	**1.829**
Hensættelse til udskudt skat		1.995.308	2.181
Hensatte forpligtelser i alt		**1.995.308**	**2.181**
Gæld til realkreditinstitutter		9.675.726	9.742
Depositum		279.031	272
Langfristede gældsforpligtelser	7	**9.954.757**	**10.014**
Kreditinstitutter		0	61
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.423	58
Gæld til tilknyttede virksomheder		766.446	0
Anden gæld		195.140	350
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.128.009**	**469**
Gældsforpligtelser i alt		**11.082.766**	**10.483**
Passiver i alt		**13.648.616**	**14.493**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		kr.	t.kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-858.736	43
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-858.736**	**43**
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	66.148	0
	Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**66.148**	**0**
		-792.588	**43**
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16
		0	**16**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	700	0
	Andre finansielle omkostninger	245.907	244
		246.607	**244**
4	**Skat af årets resultat**		
	Regulering af udskudt skat	-185.660	110
		-185.660	**110**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	5.420.814
Kostpris 31. december 2015	5.420.814
Værdireguleringer 1. januar 2015	8.252.157
Årets værdireguleringer	-858.736
Værdireguleringer 31. december 2015	7.393.421
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**12.814.235**

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.103.789	600.000	1.828.789
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	-658.247	0	-658.247
Egenkapital 31. december 2015	**125.000**	**445.542**	**0**	**570.542**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.741.874	9.675.726	0	6.533.700
Depositum	272.118	279.031	0	279.031
	10.013.992	**9.954.757**	**0**	**6.812.731**

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.676, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 12.814.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi ud fra et afkastkrav på 6,5% af fremtidig nettoleje. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed.