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

Ejendomsselskabet af 23/6 2003 ApS

c/o Holscher
Vermundsgade 40A, 3.
2100 København Ø

CVR-nr. 27 21 37 66

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016

Nils Holscher
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 Ejendomsselskabet af 23/6 2003 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.

København, den 29. april 2016

Direktion

Nils Holscher

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23/6 2003 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23/6 2003 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.

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 29. april 2016
CVR-nr. 33 25 68 76
Crowe Horwath

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23/6 2003 ApS c/o Holscher Vermundsgade 40A, 3. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 27 21 37 66 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. juni 2003 Hjemsted: København
Direktion	Nils Holscher
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabet har til formål at erhverve og opføre boligejendomme med henblik på videresalg af ejerlejligheder.

Usikkerhed ved indregning og måling
Ledelsen har foretaget et skøn over værdien af selskabets investeringsejendom. Heri er der blandt andet taget hensyn til værdiansættelsesmetoder ved erhvervelsen, salg af tilsvarende lejligheder i ejendommen, udvikling i ejendomsmarkedet og indgåede lejekontrakter mv. Da der ikke foreligger en ekstern vurdering af ejendommen, er der en vis mulighed for, at den faktiske markedsværdi afviger fra den skønnede værdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 323.863, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 746.453.

Selskabet har afhændet en færdigudviklet ejerlejlighed. Selskabet ejer således kun én færdigudviklet ejerlejlighed, og denne er udlejet.

Endvidere ejer selskabet et grundareal med mulighed for at opføre ejerlejligheder med et samlet areal på godt 3.000 m2.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23/6 2003 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

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

Bruttotab indeholder nettoomsætning fratrukket driftsomkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld
Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme og tilhørende gæld indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Værdiregulering af investeringsaktiver”.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi), såfremt gældsforpligtelsen er tilknyttet investeringsejendommen. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopørelsen i særskilt linje.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr.
Bruttotab		**-65.879**	**38**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-34.967	-102
Resultat før finansielle poster		**-100.846**	**-64**
Finansielle omkostninger	2	-228.045	-257
Resultat før skat		**-328.891**	**-321**
Skat af årets resultat	3	5.028	304
Årets resultat		**-323.863**	**-17**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-323.863	-17
	-323.863	**-17**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.500.000	7.000
Materielle anlægsaktiver	4	**3.500.000**	**7.000**
Anlægsaktiver i alt		**3.500.000**	**7.000**
Varebeholdninger		**3.062.762**	**3.063**
	5		
Udskudt skatteaktiv		550.000	660
Tilgodehavender		**550.000**	**660**
Likvide beholdninger		**584.592**	**3.515**
Omsætningsaktiver i alt		**4.197.354**	**7.238**
Aktiver i alt		**7.697.354**	**14.238**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		621.453	945
Egenkapital	6	**746.453**	**1.070**
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.633	3.094
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet		4.500.000	6.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**6.000.633**	**9.094**
Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet		440.347	62
Anden gæld		509.921	552
Deponeringer i forbindelse med salg af lejligheder		0	3.460
Kortfristede gældsforpligtelser		**950.268**	**4.074**
Gældsforpligtelser i alt		**6.950.901**	**13.168**
Passiver i alt		**7.697.354**	**14.238**
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		kr.	t.kr.
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Salg af investeringsejendomme	-40.000	-100
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-40.000**	**-100**
	Urealiserede værdireguleringer	11.974	-2
	Realiserede værdireguleringer	-6.941	0
	Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**5.033**	**-2**
		-34.967	**-102**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	170.263	185
	Andre finansielle omkostninger	57.782	72
		228.045	**257**
3	**Skat af årets resultat**		
	Sambeskatningsbidrag	-115.028	-304
	Regulering af udskudt skat	110.000	0
		-5.028	**-304**

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	8.819.424
Afgang i årets løb	-4.375.782
Kostpris 31. december 2015	4.443.642
Værdireguleringer 1. januar 2015	-1.819.424
Årets tilbageførte værdireguleringer	875.782
Værdireguleringer 31. december 2015	-943.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**3.500.000**

5 Varebeholdninger

	2015	2014
	kr.	t.kr
Grundareal, ca. 3.000 m2 til opførsel af ejerlejl.	3.062.762	3.063
	3.062.762	**3.063**

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	945.316	1.070.316
Årets resultat	0	-323.863	-323.863
Egenkapital 31. december 2015	**125.000**	**621.453**	**746.453**

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.093.974	1.500.633	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	6.000.000	4.500.000	0	0
	9.093.974	**6.000.633**	**0**	**0**

8 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.501, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 3.500.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på t.kr. 21.918 med pant i ovenstående investeringsejendomme.

Endvidere er der lyst sikkerhed for i alt t.kr. 39 over for ejerforening.