Revisionsfirmaet
ALBRECHTSEN

Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS

c/o Vissing Asset Management ApS
Rungstedvej 49
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 27609260

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2016

Jesper Vissing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 6. maj 2016

Direktion

Jesper Vissing
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

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 2015 - 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 6. maj 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77926410

Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS c/o Vissing Asset Management ApS Rungstedvej 49 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr.	27609260
Stiftelsesdato	24. februar 2004
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Jesper Vissing, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages i stort omfang på baggrund af ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat anses for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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

Forventninger til fremtiden
Der forventes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**709.759**	**-252.529**
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.778.987	3.034.093
Driftsresultat		**-1.069.228**	**2.781.564**
Finansielle omkostninger		-1.616.777	-556.301
Resultat før skat		**-2.686.005**	**2.225.263**
Skat af årets resultat	2	610.111	228.424
Årets resultat		**-2.075.894**	**2.453.687**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		-2.575.894	2.453.687
		-2.075.894	**2.453.687**

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	45.389.000	55.088.000
Materielle anlægsaktiver		**45.389.000**	**55.088.000**
Anlægsaktiver		**45.389.000**	**55.088.000**
Fremstillede varer og handelsvarer		0	3.425.000
Varebeholdninger		**0**	**3.425.000**
Andre tilgodehavender		2.377.549	2.711.520
Tilgodehavender		**2.377.549**	**2.711.520**
Likvide beholdninger		**1.156.393**	**752.546**
Omsætningsaktiver		**3.533.942**	**6.889.066**
Aktiver		**48.922.942**	**61.977.066**

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	25.986.728	28.562.622
Udbytte for regnskabsåret	6	500.000	0
Egenkapital		**26.986.728**	**29.062.622**
Hensættelser til udskudt skat		5.395.878	6.005.989
Hensatte forpligtelser		**5.395.878**	**6.005.989**
Gæld til realkreditinstitutter		13.993.775	20.989.869
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		0	2.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**13.993.775**	**23.389.869**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	303.872
Anden gæld		2.546.561	3.214.714
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.546.561**	**3.518.586**
Gældsforpligtelser		**16.540.336**	**26.908.455**
Passiver		**48.922.942**	**61.977.066**

Usikkerhed ved indregning og måling	8
Eventualforpligtelser	9
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Ejendomsselskabet Herman Triers Plads ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32. Denne regnskabspost indeholder nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Lejeindtægter og avance ved salg af ejendomme indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet. Lejeindtægter fratrækkes opkrævninger til Grundejernes Investeringsfond (Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B.

Driftsomkostninger
Omkostninger der er direkte forbundet med drift af ejendomme herunder fællesomkostninger, ejendomsskatter mv. Ind- og udvendig vedligeholdelse indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. For boliglejemål fastsættes dagsværdien på baggrund af oplysninger om general udvikling af forventet salgsværdi pr. kvadratmeter.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme, da disse løbende vurderes til markedsværdi.

Varebeholdninger
Investeringsejendomme, som er udbudt til salg, indregnes som handelsvarer. Handelsvarer måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der kan henføres til investeringsejendommene, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014

1. Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i året.

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-610.111	-228.424
	-610.111	**-228.424**

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	23.240.924	27.615.014
Afgang i årets løb	-6.224.228	-4.374.090
Kostpris ultimo	**17.016.696**	**23.240.924**
Dagsværdireguleringer primo	31.847.076	34.418.986
Årets reguleringer	5.054.297	3.112.966
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-8.529.069	-5.684.876
Dagsværdireguleringer ultimo	**28.372.304**	**31.847.076**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**45.389.000**	**55.088.000**

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	**500.000**	**500.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Overført resultat

Saldo primo	28.562.622	26.108.935
Årets tilgang	-2.575.894	2.453.687
Saldo ultimo	**25.986.728**	**28.562.622**

6. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	500.000	0
Saldo ultimo	**500.000**	**0**

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.993.775	0	13.460.849
	13.993.775	**0**	**13.460.849**

Noter

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages i stort omfang på baggrund af ledelsens forventede markedsværdi på baggrund af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal. Ændring af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal med 10 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. 4.539 eller t.kr. -4.539.

Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

9. Eventualforpligtelser

Forpligtelser og indestående i Grundejernes Investeringsfond i.h.t. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B er indregnet med et nettotilgodehavende på t.kr. 279 pr. statusdagen.

Vedligeholdelsesforpligtelser i.h.t. Lejelovens § 22 C omkring indvendig vedligeholdelse udgør t.kr. 533 pr. statusdagen. Vedligeholdelsesforpligtelse er ikke indregnet i balancen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter på t.kr. 13.994 stillet sikkerhed for t.kr. 36.357 i selskabets ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 45.389.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.