

Ejendomsselskabet af 1986 ApS

CVR-nr. 27 72 28 06

Dr. Abildsgaards Alle 13, 4. th., 1955 Frederiksberg C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2016

Jens Daugaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1986 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den / 2016

Direktion

Mette Daugaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1986 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1986 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den / 2016

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33946406

Jytte Nautrup
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1986 ApS
Dr. Abildsgaards Alle 13, 4. th.
1955 Frederiksberg C

Telefon: 23 70 99 01

CVR-nr.: 27 72 28 06
Stiftet: 19. april 2004

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Dokument ref.: 871 / JN / KP / MI

Direktion

Mette Daugaard

Revisor

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af anlægsinvesteringer og dermed beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1986 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift excl. afskrivninger og finansiering, administration og tab på debitorer mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige og uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris samt opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	200.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltager og ledelsen samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	102.433	139.857
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-203	-5.203
Andre driftsomkostninger	-780.000	0
DRIFTSRESULTAT	-677.770	134.654
Andre finansielle indtægter	153.754	99.770
Andre finansielle omkostninger	-45.026	-68.728
RESULTAT FØR SKAT	-569.042	165.696
Skat af årets resultat	193.431	-18.185
ÅRETS RESULTAT	-375.611	147.511
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	80.000	0
Overført resultat	-455.611	147.511
DISPONERET I ALT	-375.611	147.511

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Grunde og bygninger	419.367	2.299.570
Materielle anlægsaktiver	419.367	2.299.570
Andre værdipapirer og kapitalandele	865.393	767.769
Finansielle anlægsaktiver	865.393	767.769
ANLÆGSAKTIVER	1.284.760	3.067.339
Andre tilgodehavender	8.403	1.518
Tilgodehavender	8.403	1.518
Likvide beholdninger	596.397	39.276
OMSÆTNINGSAKTIVER	604.800	40.794
AKTIVER	1.889.560	3.108.133

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	742.673
Overført resultat.....	814.565	527.503
Forslag til udbytte for regnskabsåret	80.000	0
2 EGENKAPITAL.....	1.019.565	1.395.176
Hensættelse til udskudt skat	6.641	267.376
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.641	267.376
Prioritetsgæld.....	230.149	776.226
Kreditinstitutter.....	372.900	409.306
Deposita	7.555	35.230
3 Langfristede gældsforpligtelser	610.604	1.220.762
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	42.000	73.000
Kreditinstitutter.....	0	13
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.500	19.500
Selskabsskat.....	67.304	0
Anden gæld.....	3.867	5.499
Periodeafgrænsningsposter	79	557
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	120.000	121.750
Kortfristede gældsforpligtelser	252.750	224.819
GÆLDSFORPLIGTELSER	863.354	1.445.581
PASSIVER	1.889.560	3.108.133

4 Eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.349.567
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-929.185
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	420.382
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	970.815
Afgang i årets løb	-970.815
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015.....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-20.812
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	20.000
Årets af-/nedskrivninger	-203
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-1.015
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	419.367
	<hr/> <hr/>

	Primo	Andre kapital- bevægelser	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	742.673	-742.673	0	0
Overført resultat	527.503	742.673	-455.611	814.565
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0	80.000	80.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.395.176	0	-375.611	1.019.565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	817.226	239.149	9.000	191.000
Kreditinstitutter	441.306	405.900	33.000	229.000
Deposita	35.230	7.555	0	0
	<u>1.293.762</u>	<u>652.604</u>	<u>42.000</u>	<u>420.000</u>

4 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i værdipapirerne samt sikringskonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 762.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 239 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 419.