



Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S

Gammel Vartov Vej 1

2900 Hellerup

CVR-nr. 27 74 64 46

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. februar 2016

Jens Juul-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2016

Direktion

Jens Juul-Hansen
direktør

Bestyrelse

David Juul-Hansen
formand

Ulla Schøtt Juul-Hansen

Jens Juul-Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S 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 fejl-information, 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets ultimative ejer bekræfter at finansiere driften, samt selskabets bankforbindelse er ikke forventer at ophører engagementet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

København, den 11. februar 2016

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille
Statsautoriseret revisor

Mads Harboe Nørring
Godkendt revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S Gammel Vartov Vej 1 2900 Hellerup CVR-nr.: 27 74 64 46 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	David Juul-Hansen, formand Ulla Schøtt Juul-Hansen Jens Juul-Hansen
Direktion	Jens Juul-Hansen, direktør
Revision	Harboe og Bille Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 11. februar 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller..

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23.5%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		512.214	472.739
Resultat før finansielle poster		512.214	472.739
Finansielle omkostninger		<u>-617.559</u>	<u>-279.319</u>
Resultat før skat		-105.345	193.420
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-105.345</u>	<u>193.420</u>
Overført overskud		<u>-105.345</u>	<u>193.420</u>
		<u>-105.345</u>	<u>193.420</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.193.457</u>	<u>8.193.457</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.193.457</u>	<u>8.193.457</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.193.457</u>	<u>8.193.457</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.829	34.653
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.630	159.832
Andre tilgodehavender		15.074	7.474
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.699</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>101.232</u>	<u>201.959</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>101.232</u>	<u>201.959</u>
Aktiver i alt		<u>8.294.689</u>	<u>8.395.416</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-1.677.286</u>	<u>-1.571.941</u>
Egenkapital	2	<u>-1.177.286</u>	<u>-1.071.941</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.179.658	6.279.821
Deposita		<u>282.959</u>	<u>287.526</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>6.462.617</u>	<u>6.567.347</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	220.000	222.354
Kreditinstitutter		853.260	777.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		343.145	503.826
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.512.784	1.248.917
Anden gæld		80.169	127.251
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>20.445</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.009.358</u>	<u>2.900.010</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.471.975</u>	<u>9.467.357</u>
Passiver i alt		<u>8.294.689</u>	<u>8.395.416</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse er opmærksom på at selskabet i næste regnskabsår skal have tilført kapital for at kunne betale skyldige beløb i takt med at disse forfalder. Der er dialog med selskabets bankforbindelse der ikke forventer at ophører engagementet inden d. 31. december. Selskabets ultimative ejer har givet tilsagn om at støtte selskabet samt afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det nuværende mellemværende. Under denne forudsætning aflægges årsrapporten efter going concern princippet.

2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-1.571.941	-1.071.941
Årets resultat	0	-105.345	-105.345
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-1.677.286	-1.177.286

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.502.175	6.399.658	220.000	5.366.810
Deposita	287.526	282.959	0	0
	6.789.701	6.682.617	220.000	5.366.810

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, er der udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 16.170 i ejendommen beliggende Lundevangsvej 2 ifølge ejd. skattebillet/ adresse Gammel Vartov Vej 1

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet K/S Assberg 3:23 er afgivet selvskyldnerkaution.

Noter til årsrapporten

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom, bygge- og anlægsvirksomhed, formueforvaltning, administration, udlejning samt dermed beslægtet virksomhedsudøvelse.