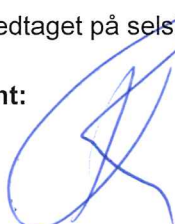


Årsrapport for 2015

**Anpartsselskabet H.C.A.
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København V.
CVR-nr. 27 76 84 31**

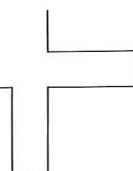
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 9/5 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17



Ledelseserklæring

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet internt årsregnskab for 2015 for Anpartsselskabet H.C.A..

Selskabets skattemæssige opgørelser er baseret på det aflagte årsregnskab for regnskabsåret 2015.

Der er i selskabet etableret procedurer med henblik på at sikre et pålideligt grundlag for regnskabsaflæggelsen og de til brug for opgørelsen af skattepligtig indkomst nødvendige korrektioner.

Efter vores opfattelse er de skattemæssige opgørelser fuldstændige og i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

København, den 9. maj 2016

Direktion:

Lone Meier Nielsen

Bestyrelse:

Henrik Ravnild

Lone Meier Nielsen

Lars Wilhelm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet H.C.A.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet H.C.A. 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.

København, den 9. maj 2016

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Anpartsselskabet H.C.A. Vester Voldgade 104, st. th. 1552 København V.
	Telefon: 35 55 76 55
	E-mail: info@btm-ejendomskontoret.com
	CVR-nr.: 27 76 84 31
	Stiftet: 2. juni 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion:	Lone Meier Nielsen
Bestyrelse:	Henrik Ravnild Lone Meier Nielsen Lars Wilhjelm
Revision:	Hartzberg+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og handel med fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har været uændret i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på 176.173 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 8.976.777 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Forventninger til 2016

Forventningerne til 2016 er et resultat på niveau med 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet H.C.A. for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

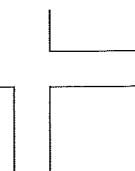
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinsttab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. Ejendomsaktieselskabet Bispensbo er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidraget mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattepligtigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes for ejendommen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

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

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 nettorealiseringsværdi.

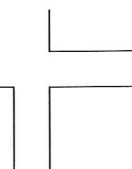
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

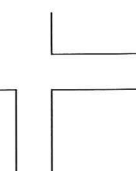


Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014 i 1.000 kr.
	BRUTTORESULTAT	-49.565
		-10
1	Andre finansielle indtægter	283.056
	Andre finansielle omkostninger	-2.469
		<u>400</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	231.022
		390
2	Skat af årets resultat	-54.849
		<u>-99</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>176.173</u>
		<u>291</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	176.173
		<u>291</u>
	DISPONERET I ALT	<u>176.173</u>
		<u>291</u>

Balance pr. 31. december 2015
AKTIVER

Note		2014 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	<u>2.321.000</u> <u>2.321</u>
		<u>2.321.000</u> <u>2.321</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.321.000</u> <u>2.321</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.378.905 7.096
	Andre tilgodehavender	<u>2.839</u> <u>17</u>
		<u>7.381.744</u> <u>7.113</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>4.305</u> <u>18</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.386.049</u> <u>7.131</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.707.049</u></u> <u><u>9.452</u></u>



Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER

Note		2014 i 1.000 kr.
4	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	500.000
	Overført resultat	<u>8.476.777</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.976.777</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	
	Hensættelser til udskudt skat	208.000
	Andre hensatte forpligtelser	<u>104.071</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>312.071</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
	Deposita	<u>8.653</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.653</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	328.864
	Sambeskatningsbidrag	57.317
	Anden gæld	<u>23.367</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>409.548</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.707.049</u></u>
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Nærtstående parter	

Noter

		2014	i 1.000 kr.
1	ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER		
	Renter, tilknyttede virksomheder	<u>283.056</u>	<u>400</u>
		<u>283.056</u>	<u>400</u>
2	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	54.849	97
	Regulering af udskudt skat	0	2
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>54.849</u>	<u>99</u>

Noter

3	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	31-12-2015	31-12-2014
	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar 2015	1.318.055	1.318.055
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	Kostpris 31. december 2015	1.318.055	1.318.055
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	1.002.945	1.002.945
	Regulering til dagsværdi	0	0
	Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.002.945	1.002.945
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.321.000	2.321.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelt ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til at fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølge t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering
0,25	2.186	2.321	-135
-0,25	2.498	2.321	177

Noter

4 EGENKAPITAL	Pr. 01.01.2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 31.12.2015
Selskabskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	<u>8.300.604</u>	<u>0</u>	<u>176.173</u>	<u>8.476.777</u>
	<u>8.800.604</u>	<u>0</u>	<u>176.173</u>	<u>8.976.777</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Selskabskapitalen er fordelt således:

500 anparter á nominel kr. 1.000	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>

Noter

5 EVENTUALFORPLIGTELSER

H.C. Andersens Boulevard ApS indgår i sambeskatning med Ejendomsaktieselskabet Bispensbo som administrationsselskab og hæfter derfor med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Forpligtelser til at indeholde skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ingen

7 NÆRTSTÅENDE PARTER

Anpartsselskabet H.C.A. nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Financiera Dijon Limited

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Financiera Dijon Limited

Il Piazzette A, Suite 21

Tower Road

Sliema SLM 1607

Malta