

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**ARES PROPERTIES APS**

**Hovedgaden 22, 2. tv.**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 28 52 10 73**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

S.nr. 908962  
tok/mfr

**Selskab**

Ares Properties ApS  
Hovedgaden 22, 2. tv.  
2970 Hørsholm

CVR-nummer 28 52 10 73

11. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

**Direktion**

Philip Marker

**Bestyrelse**

Philip Marker

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Ares Properties ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje og sælge et restende antal ejerlejligheder i Garnisonsparken, Farum.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 1.617

Selskabet har i løbet af 2015 haft en pæn udlejning af sine lejligheder. Der er en fortsat pæn balance i driften af selskabet, også efter udgifter til finansiering.

Selskabet har i regnskabsåret solgt 6 ejerlejligheder og beholdningen udgør 29 stk ved udgangen af året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ares Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 4. marts 2016

#### I direktionen

---

Philip Marker

#### I bestyrelsen

---

Philip Marker

**Til kapitalejerne i Ares Properties ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ares Properties 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.

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

Søborg, den 4. marts 2016

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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.

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



**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "omkostninger til handelsvarer", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, og administrationsomkostninger.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi 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 sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**11**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.667.156	1.290.652
2 Andre finansielle indtægter	0	3
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-382.056</u>	<u>-656.573</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.285.100	634.082
1 Skat af årets resultat	<u>332.099</u>	<u>254.531</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.617.199</u></u>	<u><u>888.613</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-2.382.801	-7.111.387
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000.000	8.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.617.199</u></u>	<u><u>888.613</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

**12**

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>63.733.020</u>	<u>68.226.890</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>63.733.020</u>	<u>68.226.890</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.424	69.402
Andre tilgodehavender	<u>31.098</u>	<u>33.218</u>
TILGODEHAVENDER	<u>48.522</u>	<u>102.620</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.035.520</u>	<u>5.332.848</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>67.817.062</u>	<u>73.662.358</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>67.817.062</u></u>	<u><u>73.662.358</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	26.367.868	28.750.669
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 EGENKAPITAL	<u>26.867.868</u>	<u>29.250.669</u>
1 Hensættelse til udskudt skat	<u>9.300.099</u>	<u>9.632.198</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>9.300.099</u>	<u>9.632.198</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>29.238.610</u>	<u>2.665.170</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>29.238.610</u>	<u>2.665.170</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	29.238.610
Gæld til kreditinstitutter	713.692	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.016.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.335	161.644
Anden gæld	960.905	901.983
Periodeafgrænsningsposter	<u>687.553</u>	<u>795.721</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.410.485</u>	<u>32.114.321</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>31.649.095</u>	<u>34.779.491</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>67.817.062</u></u>	<u><u>73.662.358</u></u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	0	9.632.198	0	0
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-332.099</u>	<u>-332.099</u>	<u>-254.531</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>0</u></u>	<u><u>9.300.099</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-332.099</u></u>	<u><u>-254.531</u></u>

2 Andre finansielle indtægter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>3</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>3</u></u>

3 Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.145	16.363
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>356.911</u>	<u>640.210</u>
I ALT	<u><u>382.056</u></u>	<u><u>656.573</u></u>

4 Igangværende arbejder for fremmed regning

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Igangværende arbejder	454.645.301	444.800.924
Acontofakturering	<u>-454.645.301</u>	<u>-444.800.924</u>
I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	28.750.669	35.862.056
Overført af årets resultat	-2.382.801	-7.111.387
Overført resultat pr. 31/12 2015	26.367.868	28.750.669
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	1.000.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	-1.000.000
Ekstraordinært udlodning	4.000.000	8.000.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-4.000.000	-8.000.000
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	26.867.868	29.250.669

Virksomhedskapitalen består af 1.000.000 stk. anparter á kr. 0,5. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de foregående 4 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:  
I 2010 har der været kapitalnedsættelse fra t.kr. 60.500 til t.kr. 500.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.238.610	31.903.780	0	29.238.610
I ALT	29.238.610	31.903.780	0	29.238.610

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet følgende til sikkerhed for realkreditlån, som pr. 31. december 2015 er opgjort til t.kr. 29.239

Pantebrev til långiver på t.kr. 36.995 i selskabets ejendomme som pr. 31. december 2015 er opgjort til en bogført værdi t.kr. 63.733.

#### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Philip Marker

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

09-03-2016 kl. 12:22:47 UTC

NEM ID 

## Philip Marker

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

09-03-2016 kl. 12:22:47 UTC

NEM ID 

## Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

09-03-2016 kl. 12:47:05 UTC

NEM ID 

## Philip Marker

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

09-03-2016 kl. 15:27:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOP4N-ECH5D-CDK1F-XS63P-1MAG6-VG6WW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>