

Administrea ApS

Hørkær 26

2730 Herlev

CVR-nr. 28706707

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016



Gitte Krigbaum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Administrea ApS Hørkær 26 2730 Herlev
	CVR-nr. 28706707 Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Gitte Krigbaum
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Administrea ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 23. maj 2016

Direktion


Gitte Krigbaum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Administrea ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Administrea 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 23. maj 2016

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Jacob Hjort Petersen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter administration af bolig- og erhvervslejemål i udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Det er Administreas mål som professionel samarbejdspartner, at levere administrationsydelser af høj kvalitet, hvilket bl.a. sikres ved at tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere, at sikre løbende udvikling og efteruddannelse samt effektive forretningsgange og processer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -545.228, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.995.845, og en egenkapital på kr. 517.618.

Resultatet er utilfredsstillende.

Administrea har ultimo 2014 frasolgt størstedelen af selskabets portefølje af ejerforeninger og andelsboligforeninger for fremover at fokusere på virksomhedens kerneområde, administration af investeringsejendomme. I denne forbindelse blev der ikke foretaget en fuld tilpasning af kapaciteten i forventning om tilgang af nye porteføljer. Markedsforholdene har dog udviklet sig negativt og anses for vanskelige grundet øget konkurrence og prispres. For at imødegå dette og forbedre indtjeningen fremover, har Administrea derfor i sidste halvdel af 2015 gennemført en række tiltag og tilpasninger. Disse forhold har alle påvirket resultatet for 2015 negativt.

.

Der forventes et væsentligt forbedret og positivt resultat i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Administrea 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler, personale og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Software	3-5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

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

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 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

Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita.

Igangværende leverancer af serviceydelser

Igangværende leverancer af serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde.

Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på serviceaftalen uanset den faktisk udførte andel.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.312.561	15.348.124
Personaleomkostninger	1	-12.801.587	-13.487.626
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-205.602	-615.909
Driftsresultat		-694.628	1.244.589
Finansielle indtægter	2	18.388	28.930
Finansielle omkostninger	3	-26.508	-89.257
Resultat før skat		-702.748	1.184.262
Skat af årets resultat	4	157.520	-288.932
Årets resultat		-545.228	895.330
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	1.300.000
Overført resultat		-545.228	-404.670
		-545.228	895.330

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Software	5	274.384	310.835
Immaterielle anlægsaktiver		274.384	310.835
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	349.896	344.473
Indretning af lejede lokaler	7	93.940	67.432
Materielle anlægsaktiver		443.836	411.905
Andre tilgodehavender		279.080	277.000
Finansielle anlægsaktiver		279.080	277.000
Anlægsaktiver		997.300	999.740
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		246.766	398.553
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	155.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.010	1.238.327
Andre tilgodehavender		49.314	35.579
Periodeafgrænsningsposter		201.997	185.925
Udskudte skatteaktiver		60.798	0
Tilgodehavender		597.885	2.013.384
Likvide beholdninger		1.400.660	2.158.758
Omsætningsaktiver		1.998.545	4.172.142
Aktiver		2.995.845	5.171.882

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Overført resultat	9	392.618	937.846
Egenkapital		517.618	1.062.846
Hensættelser til udskudt skat		0	96.722
Hensatte forpligtelser		0	96.722
Gæld til banker		33.099	20.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		378.698	313.629
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.038	0
Selskabsskat		0	245.779
Anden gæld		1.955.392	2.132.086
Udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.478.227	4.012.314
Gældsforpligtelser		2.478.227	4.012.314
Passiver		2.995.845	5.171.882
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Personalemkostninger		
Lønninger	12.029.574	12.517.695
Pensioner	616.721	738.072
Omkostninger til social sikring	155.292	231.859
	12.801.587	13.487.626
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.291	28.848
Andre finansielle indtægter	1.097	82
	18.388	28.930
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	5.604
Andre finansielle omkostninger	26.508	83.653
	26.508	89.257
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	245.779
Regulering af udskudt skat	-157.520	43.153
	-157.520	288.932
5. Software		
Kostpris primo	685.664	540.574
Tilgang i årets løb	61.298	145.090
Kostpris ultimo	746.962	685.664
Af- og nedskrivninger primo	-374.829	-306.354
Årets afskrivninger	-97.749	-68.475
Af- og nedskrivninger ultimo	-472.578	-374.829
Regnskabsmæssig værdi ultimo	274.384	310.835

Noter

	2015	2014
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.503.828	1.385.902
Tilgang i årets løb	96.093	117.926
Kostpris ultimo	1.599.921	1.503.828
Af- og nedskrivninger primo	-1.159.355	-1.000.176
Årets afskrivninger	-90.670	-159.179
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.250.025	-1.159.355
Regnskabsmæssig værdi ultimo	349.896	344.473
7. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	73.563	822.861
Tilgang i årets løb	43.690	73.563
Afgang i årets løb	0	-822.861
Kostpris ultimo	117.253	73.563
Af- og nedskrivninger primo	-6.131	-440.736
Årets afskrivninger	-17.182	-388.256
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		822.861
Af- og nedskrivninger ultimo	-23.313	-6.131
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.940	67.432
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
9. Overført resultat		
Saldo primo	937.846	1.342.516
Årets tilgang	-553.686	-404.670
Saldo ultimo	384.160	937.846

Noter

2015

2014

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasing- og lejeaftaler som ikke er aktiveret, idet disse opfattes som operationel leasing, hvor de samlede restydelser pr. statusdagen udgør t.kr. 204, heraf forfaldent inden for et år t.kr. 94.

Selskabet har påtaget sig lejeforpligtelse af lejede lokaler, som på statusdagen kan opgøres til t.kr. 768, heraf forfaldent inden for et år t.kr. 768.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Krigbaum Invest ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.