

Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS

c/o LEA Ejendomspartner, Kobervej 8, 2730 Herlev


CVR-nr. 28 84 93 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/5-2016



Stig Christiansen
Direktør

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

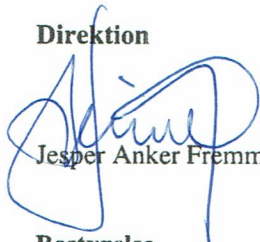
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 13. maj 2016

Direktion

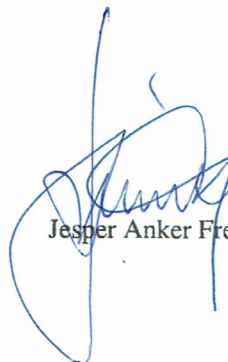


Jesper Anker Fremming

Bestyrelse



Stig Christiansen



Jesper Anker Fremming



Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 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 selskabets 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 selskabets 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 - 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 13. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 34 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS c/o LEA Ejendomspartner Kobbervej 8 2730 Herlev Telefon: 44 57 03 40 CVR-nr.: 28 84 93 62 Stiftet: 21. juni 2005 Hjemsted: Herlev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Christiansen, Rammetoftensvej 21, 2950 Vedbæk Jesper Anker Fremming, Turistvej 176, 3460 Birkerød Niels Henrik Nygaard Mikkelsen, Høyrups Alle 7, 03. th., 2900 Hellerup
Direktion	Jesper Anker Fremming, Turistvej 176, 3460 Birkerød
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at investere i, besidde, udleje og udvikle fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er indgået aftale med selskabets bankforbindelse omkring fortsat finansiering af selskabets fortsatte drift. Der er stillet skærpede betingelser herfor, jf. note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 553.178 mod 506.559 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.464.639 mod 245.073 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom bliver løbende værdireguleret på basis af et afkastkrav på 3,5% - 4,0 %.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer en svag men positiv udvikling i udlejningsmarkedet det kommende år. Selskabet forventer dog en mere positiv udvikling i det fremtidige resultat end markedsudviklingen, samt forventer potentiale for positiv værdiregulering af investeringsejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Åboulevarden 48 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	553.178	506.559
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.400.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.808	-312
Øvrige finansielle omkostninger	-283.094	-261.174
Resultat før skat	5.667.276	245.073
1 Skat af årets resultat	-202.637	0
Ekstraordinære indtægter	0	61.973
Årets resultat	5.464.639	307.046
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	64.639	307.046
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	5.400.000	0
Disponeret i alt	5.464.639	307.046

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	26.600.000	21.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.600.000	21.200.000
	Anlægsaktiver i alt	26.600.000	21.200.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	386	24.379
	Periodeafgrænsningsposter	0	28.012
	Tilgodehavender i alt	386	52.391
	Omsætningsaktiver i alt	386	52.391
	Aktiver i alt	26.600.386	21.252.391

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Reserve for opskrivninger	-984.022	-6.384.022
5 Overført resultat	7.705.896	7.641.257
Egenkapital i alt	7.221.874	1.757.235
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	202.637	0
7 Andre hensatte forpligtelser	140.434	130.264
Hensatte forpligtelser i alt	343.071	130.264
Gældsforpligtelser		
8 Ansvarlig lånekapital	102.500	275.000
9 Gæld til realkreditinstitutter	15.607.800	15.604.992
Deposita og forudbetalt leje	423.199	437.946
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.133.499	16.317.938
Gæld til pengeinstitutter	2.750.228	2.871.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.930	95.015
Anden gæld	85.784	80.686
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.901.942	3.046.954
Gældsforpligtelser i alt	19.035.441	19.364.892
Passiver i alt	26.600.386	21.252.391
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	202.637	0
	202.637	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	27.932.770	27.932.770
Kostpris 31. december 2015	27.932.770	27.932.770
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-6.732.770	-6.732.770
Årets regulering til dagsværdi	5.400.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-1.332.770	-6.732.770
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	26.600.000	21.200.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelse af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent xx %

Følsomhedsanalyse:

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

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
Kapitaludvidelse ved gældskonvertering	0	500.000
Kapitalnedsættelse overført til frie reserver	0	-500.000
	500.000	500.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	-6.384.022	-6.384.022
Årets opskrivning	5.400.000	0
	<u>-984.022</u>	<u>-6.384.022</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	7.641.257	6.834.211
Årets overførte overskud eller underskud	64.639	307.046
Kapitalnedsættelse overført til frie reserver	0	500.000
	<u>7.705.896</u>	<u>7.641.257</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat af årets resultat	202.637	0
	<u>202.637</u>	<u>0</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	202.637	0
	<u>202.637</u>	<u>0</u>
7. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2015	130.264	130.264
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	10.170	0
	<u>140.434</u>	<u>130.264</u>
8. Ansvarlig lånekapital		
Selskabets anpartshavere har stillet individuelle rentefrie lån til rådighed for selskabet uden særskilte betalingsbetingelser hertil.		

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til DLR-kredit, nominel	15.600.000	15.600.000
Gæld til DLR-kredit, kursregulering ultimo	7.800	4.992
	15.607.800	15.604.992

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	102.500	275.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	15.607.800	15.604.992
Deposita og forudbetalt leje	0	0	327.148	323.988
	0	0	16.037.448	16.203.980

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

12. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har i 2011 opnået akkordering af gælden til Nykredit med tkr. 6.234. Såfremt selskabet ikke overholder betingelserne i den indgåede aftale, vil det akkorderede beløb forfalde til betaling.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JF SC ApS som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.