

**Kong Oscars Gade 5, 2100 København Ø ApS**  
**Hjalmar Brantings Plads 2**  
**2100 København Ø**  
(cvr. nr. 29 69 24 24)

**Årsrapport for perioden**  
**01. januar – 31. december 2015**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

den 30. marts 2016

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-13

**Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **Kong Oscars Gade 5, 2100 København ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor 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 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2016

**Direktion:**



Rolf Petersen

### Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Til kapitalejeren i Kong Oscars Gade 5, 2100 København Ø ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Kong Oscars Gade 5, 2100 København Ø 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**  
(fortsat)

**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 30. marts 2016

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabsnavn:** Kong Oscars Gade 5, 2100 København Ø ApS  
Hjalmar Brantings Plads 2  
2100 København Ø  
CVR nr. 29 69 24 24  
Hjemstedskommune: København

**Direktion:** Rolf Petersen

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

### **Aktiviteter**

Selskabet ejer ejendommen beliggende Kong Oscars Gade 5, København Ø.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på t/kr. 1.019.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og realkreditlån med i alt t.kr. 552 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t.kr. 121, i alt positiv t.kr. 431 vedrørende dagsværdireguleringer.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme foretaget nogle regnskabsmæssige skøn baseret på selskabets anvendte regnskabspraksis, således at værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast jfr. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Kong Oscars Gade 5, 2100 København Ø ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

#### **Resultatopgørelse**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



### **Anvendt regnskabspraksis**

(fortsat)

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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 poster direkte på egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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".

Investeringsejendomme 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

##### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Anvendt regnskabspraksis**  
**(fortsat)**

**Egenkapital – 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.

**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.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 % vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

**Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1 januar - 31. december 2015**

<b><u>Note</u></b>		<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	Indtægter	1.191.818	1.140.796
	Ejendomsomkostninger	-198.428	-190.668
	Eksterne omkostninger	<u>-4.084</u>	<u>-3.603</u>
	<b>Bruttoresultat</b>	989.306	946.525
1	Personaleomkostninger	0	0
2	Værdireguleringer af ejendomme	<u>552.212</u>	<u>816.927</u>
	<b>Resultat før renter</b>	1.541.518	1.763.452
	Finansielle omkostninger	<u>-235.307</u>	<u>-277.441</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.306.211	1.486.011
3	Skat af årets resultat	<u>-287.501</u>	<u>-326.922</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.018.710</u></u>	<u><u>1.159.089</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	<u>1.018.710</u>	<u>1.159.089</u>
		<u><u>1.018.710</u></u>	<u><u>1.159.089</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver</u></b>		
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	<u>22.300.000</u>	<u>21.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.300.000</u>	<u>21.800.000</u>
	<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>181.947</u>	<u>133.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>181.947</u>	<u>133.000</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>22.481.947</u></u>	<u><u>21.933.000</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	5.562.331	4.543.621
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.687.331</b>	<b>4.668.621</b>
	<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
	Udskudt skat	1.574.294	1.288.302
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.574.294</b>	<b>1.288.302</b>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Realkreditinstitutter	12.388.113	12.690.340
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.388.113</b>	<b>12.690.340</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet delf af langfristet gæld	250.015	147.860
	Skyldig selskabsskat	1.509	0
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	6.246	9.943
	Anden gæld	2.574.439	3.127.934
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.832.209</b>	<b>3.285.737</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.220.322</b>	<b>15.976.077</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.481.947</b>	<b>21.933.000</b>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		

**Noter****1. Personaleomkostninger**

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

**2. Værdireguleringer af ejendomme**

Dagsværdiregulering Investeringsejendomme

**2015****2014**

500.000

800.000

Dagsværdiregulering Realkreditlån

52.212

16.927

552.212816.927**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst

1.509

0

Regulering udskudt skat

285.992326.922287.501326.922

Der er ikke betalt selskabsskat i årets løb.

**4. Anlægsoversigt**

Anskaffelsessum primo

16.438.505

16.438.505

Tilgang

00

Anskaffelsessum pr. 31.12.2015

16.438.50516.438.505

Opskrivninger/nedskrivninger primo

5.361.495

4.561.495

Årets op- og nedskrivninger

500.000800.000

Samlede afskrivninger pr. 31.12.2015

5.861.4955.361.495

**Bogført værdi pr. 31.12.2015**

22.300.00021.800.000

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2015 kr. 11.800.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på 4,00%

Den laveste afkastprocent udgør 4,00%

Den højeste afkastprocent udgør 4,00%

**Noter****4. Anlægsoversigt (fortsat)**

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

<b>5. <u>Egenkapital</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>Selskabskapital</b>	125.000	125.000
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.543.621	3.384.532
Overført fra resultatopgørelsen	<u>1.018.710</u>	<u>1.159.089</u>
	<u>5.562.331</u>	<u>4.543.621</u>
Egenkapital i alt	<u><u>5.687.331</u></u>	<u><u>4.668.621</u></u>

**6. Realkreditinstitutter**

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 10.219 efter mere end 5 år.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 13.086 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 22.300.

**8. Eventualforpligtelse****Sambeskatning**

Moder- og datterselskaber i danske virksomheder hæfter fra og med den 20. november 2015 solidarisk for skat af selskabernes sambeskattede indkomst.