

**Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 30072979

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

20. 6 2016


Bo Vadth Christensen
Dirigent

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Revisors erklæringer | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance, aktiver | 11 |
| Balance, passiver | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |
| Andre noteoplysninger | 15 |

Selskab Charles Lindberghs Vej 8 ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø

CVR-nr.: 30072979

Telefon: 33376330

Direktion Bo Vadt Christensen

Revisor TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med sidste år været ejerskab og udlejning af ejendomme.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret indfriet ledelsens forventninger fra 2014 og har fortsat den positive udvikling. Ledelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

I regnskabet modtog selskabet opsigelse af det ene af lejemålene, hvilket ville reducere lejeindtægten betragtelig. På denne baggrund blev der indledt forhandlinger med lejer, og der er efter regnskabsårets afslutning indgået allonge til lejekontrakten, hvorefter et ekstraordinært depositum (kr. 8. mio.) tilbagebetales, og lejen er nedsat til markedslejen. Til modydelse er begge lejemål uopsigelige til fraflytning 30. juni 2024, således at lejeindtægt er sikret frem til dette tidspunkt for hele ejendommen. Aftalen er indgået med accept af selskabets bankforbindelse, der har ydet kreditfacilitet til tilbagebetalingen af depositum.

Selskabets hovedanpartshaver er i pr. 6. januar 2015 erklæret konkurs.

Forventet udvikling

Selskabet har udvist en positiv udvikling i 2015, som forventes at fortsætte.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Charles Lindberghs Vej 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. juni 2016

Direktionen:



Bo Vadt Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Charles Lindberghs Vej 8 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Charles Lindberghs Vej 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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.

Frederiksberg, den 20. juni 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 31943582


Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Virksomheden har konstateret fundamentale fejl i indregning af anskaffelsessummen på virksomhedens investeringsejendom samt andre tilgodehavender i 2013.

Ændringerne relateret til fundamentale fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2014 og sammenligningstallene er tilpasset.

Den akkumulerede virkning af ændringerne udgør en forøgelse af investeringsejendommen med TDKK 13.839, forøgelse af balancesummen med TDKK 13.839 samt forøgelse af egenkapitalen med TDKK 13.839. Ændringerne påvirker ikke resultatopgørelsen.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, med fradrag af omkostninger til ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger samt administrationsomkostninger, herunder tab på debitorer mv.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med udlejningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet og måles herefter til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6,00 %

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Lejerens refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af deposita/leje fra lejer.

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 opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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 %.

Resultatopgørelse

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|--|-------------------|--------------|
| Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 | | |
| Bruttofortjeneste | 8.065.586 | 7.949 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -13.745.669 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | -5.680.083 | 7.949 |
| Andre finansielle omkostninger | -873.112 | -1.003 |
| Resultat før skat | -6.553.195 | 6.946 |
| Skat af årets resultat | 985.225 | -1.626 |
| Årets resultat | -5.567.970 | 5.320 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -5.567.970 | 5.320 |
| Forslag til resultatdisponering i alt | -5.567.970 | 5.320 |

Balance

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|
| Aktiver pr. 31. december 2015 | | |
| Grunde og bygninger | 99.400.000 | 113.146 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 99.400.000 | 113.146 |
| <hr/> | | |
| Anlægsaktiver i alt | 99.400.000 | 113.146 |
| <hr/> | | |
| Andre tilgodehavender | 93.758 | 40 |
| Tilgodehavender i alt | 93.758 | 40 |
| Likvide beholdninger | 277.780 | 562 |
| <hr/> | | |
| Omsætningsaktiver i alt | 371.538 | 602 |
| <hr/> | | |
| Aktiver i alt | 99.771.538 | 113.748 |
| <hr/> | | |

Balance

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|--|-------------------|----------------|
| Passiver pr. 31. december 2015 | | |
| 1 Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | 3.276.676 | 8.844 |
| Egenkapital i alt | 3.401.676 | 8.969 |
| Hensættelser til udskudt skat | 17.899 | 1.668 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 17.899 | 1.668 |
| Kreditinstitutter | 75.153.030 | 81.906 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 12.127.333 | 12.037 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 87.280.363 | 93.943 |
| Prioritetsgæld | 6.800.000 | 7.600 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 59.500 | 49 |
| Selskabsskat | 1.705.609 | 1.017 |
| Anden gæld | 503.517 | 499 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.974 | 3 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 9.071.600 | 9.168 |
| Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 96.369.862 | 104.779 |
| Passiver i alt | 99.771.538 | 113.748 |

Egenkapitalopgørelse

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|--|------------------|--------------|
| Egenkapitalændringer | | |
| Egenkapital primo | 8.969.646 | -10.190 |
| Overført resultat | -5.567.970 | 5.320 |
| Ændring af egenkapitalen som følge af fejl | 0 | 13.839 |
| Egenkapital i alt | 3.401.676 | 8.969 |
| Specifikation af egenkapitalen | | |
| Virksomhedskapital, primo | 125.000 | 125 |
| Virksomhedskapital i alt | 125.000 | 125 |
| Overført resultat, primo | 8.844.646 | -10.315 |
| Overført via resultatdisponering | -5.567.970 | 5.320 |
| Ændring af egenkapitalen som følge af fejl | 0 | 13.839 |
| Overført resultat i alt | 3.276.676 | 8.844 |
| Egenkapital i alt | 3.401.676 | 8.969 |

| | 2015 DKK | 2014 TDKK |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| 1 Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital, primo | 125.000 | 125 |
| Virksomhedskapital i alt | 125.000 | 125 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 94.080 forfalder TDKK 47.953 efter 5 år.

Eventualforpligtelser

Selskabet (komplementarselskabet) hæfter med hele sin formue for gælden i K/S Lindberghs Vej 8. Gælden udgør TDKK 27.010.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet sikkerhed i selskabets ejendom i form af ejerpantebreve for nom. TDKK 123.560 til Danske Bank og Nykredit. Ejendommen er pr. 31/12 2015 indregnet til TDKK 99.400.