

Parkvej 7-15 og Amagerbrogade 92 ApS
CVR-nr. 30707532
Ryegade 3F, 2.
2200 København N

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Parkvej 7-15 og Amagerbrogade 92 ApS
Ryesgade 3F, 2.
2200 København N

CVR-nr.: 30707532

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ino Dimsits

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Parkvej 7-15 og Amagerbrogade 92 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

Direktion

Ino Dimsits

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Parkvej 7-15 og Amagerbrogade 92 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Parkvej 7-15 og Amagerbrogade 92 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 3.402 t.kr. efter værdiregulering af selskabets ejendomme og tilhørende prioritetsgæld med netto 2.365 t.kr. efter skat. Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Der forventes et lignende resultat før værdireguleringer i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning sker der indregning til dagsværdi, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en uafhængig mæglervurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.398.645	2.525.221
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.600.000	999.786
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		431.822	(494.741)
Andre eksterne omkostninger		(163.752)	(216.050)
Ejendomsomkostninger		<u>(680.903)</u>	<u>(957.138)</u>
Bruttoresultat		4.585.812	1.857.078
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(182.697)</u>
Driftsresultat		4.585.812	1.674.381
Andre finansielle indtægter	2	538.794	563.209
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(451.749)</u>	<u>(656.161)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.672.857	1.581.429
Skat af ordinært resultat	4	<u>(1.270.444)</u>	<u>(542.245)</u>
Årets resultat		<u>3.402.413</u>	<u>1.039.184</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		10.000.000	0
Overført resultat		<u>(6.597.587)</u>	<u>1.039.184</u>
		<u>3.402.413</u>	<u>1.039.184</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		36.800.000	34.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	36.800.000	34.200.000
 Anlægsaktiver		 36.800.000	 34.200.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.523.060	17.985.134
Andre tilgodehavender		35.274	77.735
Periodeafgrænsningsposter		23.692	0
Tilgodehavender		18.582.026	18.062.869
 Likvide beholdninger		 4.233	 94.257
 Omsætningsaktiver		 18.586.259	 18.157.126
 Aktiver		 55.386.259	 52.357.126

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		16.838.437	23.436.024
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		<u>26.963.437</u>	<u>23.561.024</u>
Udskudt skat	7	5.594.404	4.709.603
Hensatte forpligtelser		<u>5.594.404</u>	<u>4.709.603</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.678.673	17.808.941
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>16.678.673</u>	<u>17.808.941</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	684.154	662.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.877.597	2.992.944
Skyldig selskabsskat		652.538	1.734.715
Anden gæld		935.456	887.407
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.149.745</u>	<u>6.277.558</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.828.418</u>	<u>24.086.499</u>
Passiver		<u>55.386.259</u>	<u>52.357.126</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	23.436.024	0	23.561.024
Årets resultat	0	(6.597.587)	10.000.000	3.402.413
Egenkapital ultimo	125.000	16.838.437	10.000.000	26.963.437

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	0	161.139
Pensioner	0	20.280
Andre omkostninger til social sikring	0	1.278
	0	182.697
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	537.926	534.987
Renteindtægter i øvrigt	868	28.222
	538.794	563.209
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	94.791	73.587
Renteomkostninger i øvrigt	356.958	582.574
	451.749	656.161
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	385.643	1.734.715
Ændring af udskudt skat	884.801	(1.209.789)
Regulering vedrørende tidligere år	0	17.319
	1.270.444	542.245

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	8.566.146
Kostpris ultimo	8.566.146
Dagsværdireguleringer primo	25.633.854
Årets dagsværdireguleringer	2.600.000
Dagsværdireguleringer ultimo	28.233.854
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.800.000

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 5%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000
		2015 kr.	2014 kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		5.647.745	4.853.545
Gældsforpligtelser		(53.341)	(143.942)
		5.594.404	4.709.603

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	662.492	684.154	16.678.673	13.631.143
	662.492	684.154	16.678.673	13.631.143

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet erklæring om økonomisk støtte til følgende selskab, således at de kan opfylde deres økonomiske forpligtelser:

Basen Invest A/S.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme er 36.800.000 kr.