

Profile Ejendomme A/S

**Transformervej 12
2860 Søborg**

CVR-nr. 30 91 77 82

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2017

Peter Greisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Profile Ejendomme A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 4. april 2017

Direktion

Peter Hellerung Christiansen

Bestyrelse

Klaus Hadsbjerg
formand

Peter Hellerung Christiansen Peter Greisen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Profile Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Profile Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Profile Ejendomme A/S Transformervej 12 2860 Søborg CVR-nr.: 30 91 77 82 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Gladsaxe
Bestyrelse	Klaus Hadsbjerg, formand Peter Hellerung Christiansen Peter Greisen
Direktion	Peter Hellerung Christiansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Pengeinstitut	Danske Bank
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Koncernregnskabet for Bygma Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse: Bygma Gruppen A/S Transformervej 12 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 4. april 2017.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering i ejendomme og værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Efter ledelsens opfattelse er der ikke forhold i øvrigt af usædvanlig karakter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 2.390, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 112.331 og egenkapitalen udgør t.kr. 51.974.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Profile Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tillæg af bestemmelser efter klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret den ny årsregnskabslov (lov nr. 738 af 1. juni 2015). Effekten af implementeringen har ingen indvirkning på resultat, balancen og egenkapitalen. Det har medført flere oplysninger i noterne.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i nettoomsætning i henhold til de udlejede perioder.

Nettoomsætning måles til dagsværdi efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste eller tab ved afståelse af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, feriepenge, pensioner og øvrige personaleomkostninger til selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens hovedaktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, der kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, herunder indretning af lejede lokaler, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, herunder it-udstyr. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostpris og fradrag af forventet restværdi. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der af skrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-33 år	0 t.kr.

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser med en anslået levetid under 1 år udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger det højeste beløb af kapitalværdien eller nettosalgsværdien. Vurdering heraf foretages på enkeltaktiver, og hvis dette ikke er muligt, på den mindste gruppe af aktiver, hvorpå der samlet kan fastsættes en kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg m.v. måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til det nominelle tilgodehavende eller en lavere nettorealisationseværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt og udskudte skatteaktiver beregnes efter den balanceorienterede metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		8.777	8.177
Personaleomkostninger	1	-29	-78
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-4.226</u>	<u>-4.117</u>
Resultat af primær drift		4.522	3.982
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.458</u>	<u>-1.538</u>
Resultat før skat		3.064	2.444
Skat af årets resultat	3	<u>-674</u>	<u>-589</u>
Årets resultat		<u>2.390</u>	<u>1.855</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.390</u>	<u>1.855</u>
		<u>2.390</u>	<u>1.855</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		72.134	75.549
Materielle anlægsaktiver		<u>72.134</u>	<u>75.549</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>72.134</u>	<u>75.549</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.869	35.457
Periodeafgrænsningsposter		328	0
Tilgodehavender		<u>40.197</u>	<u>35.457</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>40.197</u>	<u>35.457</u>
Aktiver i alt		<u><u>112.331</u></u>	<u><u>111.006</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		7.000	7.000
Overført resultat		44.974	42.584
Egenkapital i alt	4	51.974	49.584
Hensættelse til udskudt skat		7.056	7.374
Hensatte forpligtelser i alt		7.056	7.374
Gæld til realkreditinstitutter		51.349	51.958
Langfristede gældsforpligtelser	5	51.349	51.958
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	610	573
Leverandører af varer og tjenesteydelser		391	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7	105
Skyldig selskabsskat		192	402
Anden gæld		752	1.010
Kortfristede gældsforpligtelser		1.952	2.090
Gældsforpligtelser i alt		53.301	54.048
Passiver i alt		112.331	111.006
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	7.000	42.584	49.584
Årets resultat jf. resultatdisponering	0	2.390	2.390
Egenkapital 31. december 2016	<u>7.000</u>	<u>44.974</u>	<u>51.974</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>29</u>	<u>78</u>
	<u>29</u>	<u>78</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.458</u>	<u>1.538</u>
	<u>1.458</u>	<u>1.538</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	992	1.102
Årets regulering af udskudt skat	<u>-318</u>	<u>-513</u>
	<u>674</u>	<u>589</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 70.000 aktier a nominelt kr. 100.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>52.531</u>	<u>51.959</u>	<u>610</u>	<u>41.412</u>
	<u>52.531</u>	<u>51.959</u>	<u>610</u>	<u>41.412</u>

6 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bygma Gruppen A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for selskabsskat.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter for en værdi af t.kr. 51.958. Er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 72.134.