

Ewaldsgade 3-5 ApS
CVR-nr. 31254132
Ryesgade 3 F, 2 sal
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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ewaldsgade 3-5 ApS
Ryesgade 3 F, 2 sal
2200 København N

CVR-nr.: 31254132

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ino Dimsits

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ewaldsgade 3-5 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 Ewaldsgade 3-5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ewaldsgade 3-5 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 4.158 t.kr. Egenkapitalen udgør 5.876 t.kr.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

I 2016 forventes et tilsvarende resultat før dagsværdireguleringer.

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

Nettoomsætning består af lejeindtægter som 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.

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende 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 datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme for de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Ved salg af varer med returret hensættes til dækning af avancen på de varer, der forventes returneret, og eventuelle omkostninger forbundet med returneringerne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

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 nominal 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		3.179.889	3.043.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.874.500	1.456.860
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		145.522	(168.954)
Andre eksterne omkostninger		(179.409)	(201.929)
Ejendomsomkostninger		<u>(371.006)</u>	<u>(369.708)</u>
Driftsresultat		6.649.496	3.759.906
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		97.279	0
Andre finansielle indtægter		1.598	375
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(554.176)	(529.242)
Andre finansielle omkostninger		<u>(863.641)</u>	<u>(957.427)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		5.330.556	2.273.612
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.172.563)</u>	<u>(500.055)</u>
Årets resultat		<u>4.157.993</u>	<u>1.773.557</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.157.993</u>	<u>1.773.557</u>
		<u>4.157.993</u>	<u>1.773.557</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		61.500.000	57.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.905</u>	<u>55.331</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>61.507.905</u>	<u>57.655.331</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>689.440</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>689.440</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>62.197.345</u>	<u>57.655.331</u>
Andre tilgodehavender		<u>350</u>	<u>700</u>
Tilgodehavender		<u>350</u>	<u>700</u>
Likvide beholdninger		<u>48.397</u>	<u>55.283</u>
Omsætningsaktiver		<u>48.747</u>	<u>55.983</u>
Aktiver		<u>62.246.092</u>	<u>57.711.314</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		5.626.489	1.468.496
Egenkapital		5.876.489	1.718.496
Udskudt skat	5	862.900	7.687
Andre hensatte forpligtelser		195.305	169.211
Hensatte forpligtelser		1.058.205	176.898
Gæld til realkreditinstitutter		23.746.722	25.280.160
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.746.722	25.280.160
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.387.916	1.371.365
Bankgæld		8.932.059	9.019.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.922	80.893
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.401.412	18.489.435
Skyldig selskabsskat		296.260	6.464
Anden gæld		1.419.107	1.568.147
Kortfristede gældsforpligtelser		31.564.676	30.535.760
Gældsforpligtelser		55.311.398	55.815.920
Passiver		62.246.092	57.711.314
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	1.468.496	1.718.496
Årets resultat	0	4.157.993	4.157.993
Egenkapital ultimo	250.000	5.626.489	5.876.489

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	296.260	6.464
Ændring af udskudt skat	855.213	493.591
Regulering vedrørende tidligere år	21.090	0
	1.172.563	500.055
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	54.977.721	344.313
Tilgange	25.500	0
Kostpris ultimo	55.003.221	344.313
Af- og nedskrivninger primo	0	(288.982)
Årets afskrivninger	0	(47.426)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(336.408)
Dagsværdireguleringer primo	2.622.279	0
Årets dagsværdireguleringer	3.874.500	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.496.779	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.500.000	7.905

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 5,50 %.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 %.

Noter

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.

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	592.161
Kostpris ultimo	592.161
Dagsværdireguleringer	97.279
Opskrivninger ultimo	97.279
Regnskabsmæssig værdi ultimo	689.440

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Dette udgør 689.440 kr. (mod 0 t.kr. i 2014)

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	250.000	1,00	250.000
	250.000		250.000
		2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		946.824	120.996
Gældsforpligtelser		(83.924)	(113.309)
		862.900	7.687

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.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.371.365	1.387.916	23.746.722	17.675.282
	1.371.365	1.387.916	23.746.722	17.675.282

7. Eventualforpligtelser

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 indkomstkatter 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 disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 38.165.000 kr. i ejendommen

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.500.000 kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København