

ApS KG Bolig

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 32 26 09 77

**Årsrapport for 2015
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Marcus Choleva
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS KG Bolig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2016

Direktion

Marcus Choleva

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ApS KG Bolig

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KG Bolig 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor

Lasse Hartlev
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KG Bolig
Hambros Allé 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 26 09 77
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Marcus Choleva

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016 på selskabets
adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KG Bolig for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration, tab på debitorer m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

Skat af årets resultat

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Bruttofortjeneste		823.553	806.663
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		823.553	806.663
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.950.000</u>	<u>1.250.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.773.553	2.056.663
Finansielle indtægter		22.962	73.308
Finansielle omkostninger		<u>-337.510</u>	<u>-400.358</u>
Resultat før skat		2.459.005	1.729.613
Skat af årets resultat	1	<u>-548.538</u>	<u>-312.957</u>
Årets resultat		<u>1.910.467</u>	<u>1.416.656</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>1.910.467</u>	<u>1.416.656</u>
		<u>1.910.467</u>	<u>1.416.656</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>19.000.000</u>	<u>17.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>19.000.000</u>	<u>17.050.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>536.142</u>	<u>552.729</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>536.142</u>	<u>552.729</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.536.142</u>	<u>17.602.729</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		398	0
Andre tilgodehavender		<u>34.914</u>	<u>191.997</u>
Tilgodehavender		<u>35.312</u>	<u>191.997</u>
Likvide beholdninger		<u>780.607</u>	<u>672.085</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>815.919</u>	<u>864.082</u>
Aktiver i alt		<u>20.352.061</u>	<u>18.466.811</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Passiver			
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>6.559.530</u>	<u>4.649.063</u>
Egenkapital	3	<u>11.559.530</u>	<u>9.649.063</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>1.336.083</u>	<u>907.083</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.336.083</u>	<u>907.083</u>
Anden gæld		<u>6.266.582</u>	<u>7.315.238</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.266.582</u>	<u>7.315.238</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	735.000	400.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		83.744	0
Selskabsskat		11.591	8.143
Anden gæld		<u>359.531</u>	<u>187.284</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.189.866</u>	<u>595.427</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.456.448</u>	<u>7.910.665</u>
Passiver i alt		<u>20.352.061</u>	<u>18.466.811</u>
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	119.897	109.784
Årets udskudte skat	429.000	275.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-359	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-71.827</u>
	<u>548.538</u>	<u>312.957</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>12.926.900</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.926.900</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.123.100
Årets værdireguleringer	<u>1.950.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>6.073.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>19.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme er indregnet til dagsværdi opgjort ud fra en afkastbaseret model og med et afkastkrav på 4,5%.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	4.649.063	9.649.063
Årets resultat	0	1.910.467	1.910.467
Egenkapital 31. december 2015	5.000.000	6.559.530	11.559.530

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015 DKK	2014 DKK
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	907.083	703.910
Hensat i året	429.000	203.173
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	1.336.083	907.083
Materielle anlægsaktiver	1.336.083	907.083
	1.336.083	907.083

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	4.666.582	5.715.238
Mellem 1 og 5 år	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>
Langfristet del	6.266.582	7.315.238
Inden for et år	<u>735.000</u>	<u>400.000</u>
Kortfristet del	<u>735.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>7.001.582</u>	<u>7.715.238</u>

6 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.