



STATSAUTORISERED
REVISORER

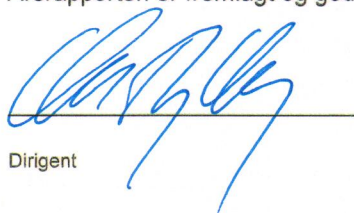
Dannebrogsgade 15 ApS
c/o Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 29 73 58

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/4 - 2016



Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A. 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR nr. 34 88 49 35
info@ap.dk
www.ap.dk

An independent member firm of
Moore Stephens International Limited
MOORE STEPHENS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Dannebrogsgade 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

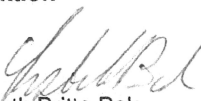
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2016

Direktion


Lisbeth Britta Bak
Direktør


Dag Kaj Schönberg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dannebrogsgade 15 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dannebrogsgade 15 ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 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.

København, den 9. marts 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35


Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dannebrogsgade 15 ApS
c/o Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 29 73 58
Stiftet: 6. september 2013
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lisbeth Britta Bak, Direktør
Dag Kaj Schønberg, Direktør

Revision

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 727.082 mod 210.205 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.720.968 mod 523.412 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dannebrogsgade 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udsendt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dannebrogsgade 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	727.082	210.205
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.220.183	850.977
Andre eksterne omkostninger	-312.528	-58.819
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	59.976	0
Driftsresultat	2.694.713	1.002.363
Andre finansielle indtægter	15.941	72.277
2 Øvrige finansielle omkostninger	-504.285	-571.379
Resultat før skat	2.206.369	503.261
1 Skat af årets resultat	-485.401	20.151
Årets resultat	1.720.968	523.412
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.773.696	0
Overføres til overført resultat	0	523.412
Disponeret fra overført resultat	-4.052.728	0
Disponeret i alt	1.720.968	523.412

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	20.113.657	16.600.106
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.113.657</u>	<u>16.600.106</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.113.657</u>	<u>16.600.106</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.630
Andre tilgodehavender	2.307	48.341
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.802</u>	<u>8.539</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.109</u>	<u>58.510</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>38.001</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.109</u>	<u>96.511</u>
Aktiver i alt	<u>20.125.766</u>	<u>16.696.617</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	420.000	4.472.728
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.773.696	0
Egenkapital i alt	6.273.696	4.552.728
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.747.759	1.262.358
Andre hensatte forpligtelser	71.795	126.527
Hensatte forpligtelser i alt	1.819.554	1.388.885
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.272.775	7.287.449
Deposita	232.921	103.292
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.505.696	7.390.741
Kortfristet del af langfristet gæld	313.075	269.510
Gæld til pengeinstitutter	77	43.445
Modtagne forudbetalinger fra kunder	201.399	103.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	18.476
Gæld til tilknyttede virksomheder	689.748	1.768.555
Anden gæld	322.521	1.161.249
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.526.820	3.364.263
Gældsforpligtelser i alt	12.032.516	10.755.004
Passiver i alt	20.125.766	16.696.617

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	485.401	123.299
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 22%	0	-143.450
	<u>485.401</u>	<u>-20.151</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	51.080	5.693
Andre finansielle omkostninger	453.205	565.686
	<u>504.285</u>	<u>571.379</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	10.420.294	8.606.165
Tilgang i årets løb	1.293.368	1.814.129
Kostpris 31. december 2015	<u>11.713.662</u>	<u>10.420.294</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	6.179.812	5.328.835
Årets regulering til dagsværdi	2.220.183	850.977
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>8.399.995</u>	<u>6.179.812</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>20.113.657</u>	<u>16.600.106</u>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Afkastkrav		4,29%
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.472.728	3.949.316
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.052.728</u>	<u>523.412</u>
	<u>420.000</u>	<u>4.472.728</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	<u>5.773.696</u>	<u>0</u>
	<u>5.773.696</u>	<u>0</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	313.075	9.040.341	10.585.850	7.556.959
Deposita	<u>0</u>	<u>232.921</u>	<u>232.921</u>	<u>103.292</u>
	<u>313.075</u>	<u>9.273.262</u>	<u>10.818.771</u>	<u>7.660.251</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.585 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.114 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Capital A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup