

ApartmentinCopenhagen ApS

Århusgade 21, 2100 København Ø
CVR-nr. 32 66 00 37

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.04.16

John Hansen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 17
Noter	18 - 22

Selskabet

ApartmentinCopenhagen ApS
Århusgade 21
2100 København Ø
Telefon: 77 34 56 45
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 32 66 00 37

Bestyrelse

Jan Hartmann Dinesen, medlem
John Hansen
Jesper Sorento Mäkelä-Dichmann
Magnus Rosendahl Dinesen

Direktion

Jan Hartmann Dinesen
John Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for ApartmentinCopenhagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2016

Direktionen

Jan Hartmann Dinesen John Hansen

Bestyrelsen

Jan Hartmann Dinesen John Hansen Jesper Sorento Mäkelä-
Dichmann
Formand

Magnus Rosendahl Dinesen

Til kapitalejeren i ApartmentinCopenhagen ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for ApartmentinCopenhagen ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 18. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af møblerede high end lejligheder i København og omegn.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 711.007 mod t.DKK 481 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.210.235.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015 DKK	2014 t.DKK
	Bruttofortjeneste	3.085.223	2.836
1	Personaleomkostninger	-2.125.182	-2.052
	Resultat før af- og nedskrivninger	960.041	784
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.818	-2
	Resultat af primær drift	958.223	782
	Andre driftsomkostninger	-27.073	-27
	Resultat før finansielle poster	931.150	755
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.431	-73
2	Andre finansielle indtægter	3.395	13
3	Andre finansielle omkostninger	-46.304	-32
	Finansielle poster i alt	-14.478	-92
	Resultat før skat	916.672	663
4	Skat af årets resultat	-205.665	-182
	Årets resultat	711.007	481

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-73
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	352.941	333
	Overført resultat	358.066	221
	I alt	711.007	481

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Grunde og bygninger	0	995
6	Materielle anlægsaktiver i alt	0	995
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	120.013	67
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	816.717	786
	Andre tilgodehavender	0	28
	Finansielle anlægsaktiver i alt	936.730	881
	Anlægsaktiver i alt	936.730	1.876
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238.410	91
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8
	Udskudt skatteaktiv	0	1
	Tilgodehavender i alt	238.410	100
	Likvide beholdninger	1.622.667	904
	Omsætningsaktiver i alt	1.861.077	1.004
	Aktiver i alt	2.797.807	2.880

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	732.294	374
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	352.941	333
9	Egenkapital i alt	1.210.235	832
	Andre hensatte forpligtelser	177	0
	Hensatte forpligtelser i alt	177	0
	Gæld til realkreditinstitutter	0	388
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	118
	Anden gæld	0	12
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	518
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	14
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	85.100	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	858.172	841
	Gæld til tilknyttede virksomheder	200.179	192
	Selskabsskat	180.796	170
	Anden gæld	263.148	313
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.587.395	1.530
	Gældsforpligtelser i alt	1.587.395	2.048
	Passiver i alt	2.797.807	2.880

10 Eventualforpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Udviklingsprojekter indregnes i balancen, hvor projektet tilsigter at udvikle et bestemt produkt eller en bestemt proces, som selskabet har til hensigt at fremstille henholdsvis benytte i produktionen. Omkostninger til udviklingsprojekter indregnes til kostpris omfattende omkostninger, herunder lønninger og afskrivninger, der direkte kan henføres til udviklingsprojekterne. Renter af lån til at finansiere udviklingsprojekter i udviklingsperioden indregnes ikke i kostprisen. Øvrige udviklingsprojekter og udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år, de afholdes.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses- tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.997.799	1.952
Pensioner	45.666	45
Andre omkostninger til social sikring	36.900	39
Personaleomkostninger i øvrigt	44.817	16
I alt	2.125.182	2.052

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.824	8
Øvrige finansielle indtægter	1.336	5
Valutakursgevinst	235	0
I alt	3.395	13

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.439	0
Øvrige finansielle omkostninger	38.865	32
I alt	46.304	32

4. Skatter

Årets aktuelle skat	204.796	182
Årets udskudte skat	869	0
I alt	205.665	182

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Færdiggjorte udviklingspro- jekter
Kostpris pr. 31.12.14	64.685
Kostpris pr. 31.12.15	64.685
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	64.685
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	64.685
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	998.818
Afgang i året	-998.818
Kostpris pr. 31.12.15	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	3.952
Afskrivninger i året	1.818
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-5.770
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0

31.12.15
DKK

31.12.14
t.DKK

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	160.000	160
Kostpris pr. 31.12.15	160.000	160
Opskrivninger pr. 31.12.14	-132.468	-60
Årets resultat	28.431	-73
Opskrivninger pr. 31.12.15	-104.037	-133
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	63.873	40
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	177	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	64.050	40
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	120.013	67

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ApartmentinX ApS	100%	-64.049	-24.385
RengøringiKøbenhavn ApS	100%	120.013	52.816

8. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Tilgang i året	816.717
Kostpris pr. 31.12.15	816.717
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	816.717

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	125.000	0	226.245	222.222
Betalt udbytte	0	0	0	-222.222
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	72.827	-72.827	0
Forslag til resultatdisponering	0	-72.827	220.810	333.333
Saldo pr. 31.12.14	125.000	0	374.228	333.333

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	0	374.228	333.333
Betalt udbytte	0	0	0	-333.333
Forslag til resultatdisponering	0	0	358.066	352.941
Saldo pr. 31.12.15	125.000	0	732.294	352.941

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 192 på balancedagen, hvoraf t.DKK 181 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.