

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

Erhvervsstyrelsen

Custom House ApS

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 33 64 55 46

Årsrapport for 2015

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/3 2016.



Dirigent
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Custom House ApS

Fredheimvej 10

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 64 55 46

Hjemstedskommune: Hørsholm

Direktion

Jan Leth Christensen

Revision

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af bygning nr. 7 af umatrikuleret areal Østerkvarter København (UMA 9999 øst) beliggende Havnegade 44, 1058 København K samt køb, leje og salg af tilhørende og omkringliggende arealer.

Selskabet ejer en bygning på lejet - nu matrikuleret - grund. Grundlejekontrakten er opsagt af grundlejer til ophør 2021. Selskabet fører retssager med grundudlejer og Københavns Kommune om dels opsigelsens gyldighed dels spørgsmålet om hvorvidt selskabet havde en forkøbsret til grunden, da denne blev udbudt af Københavns Kommune. Som følge heraf vil der være en vis usikkerhed omkring indregning og opmåling af selskabets investeringsejendom.

Økonomisk udvikling

Årsrapporten for 2015 udviser et resultat på kr. 2.974.131 efter skat samt en egenkapital på kr. 7.738.891. Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling for næste regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Custom House ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 2. marts 2016

Direktion

Jan Løth Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Custom House ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Custom House ApS for regnskabsåret 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

Rødovre, den 2. marts 2016

JS Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 30 83 60 81


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne anparter

Egne anparter fratrækkes selskabskapitalen til deres nominelle værdi. Forskellen mellem dette beløb og det beløb som Custom House ApS har betalt for at købe eller modtaget for at sælge egne anparter, fratrækkes i "Overført resultat".

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014	
	kr.	kr.	
	Indtægter		
	Nettoomsætning	5.420.205	4.300.000
	Ejendomsomkostninger	-526.508	-1.084.661
2	Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
		4.893.697	3.215.339
	Udgifter		
	Andre eksterne udgifter	<u>-443.270</u>	<u>-1.017.539</u>
	Resultat før afskrivninger	4.450.427	2.197.800
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	4.450.427	2.197.800
	Finansielle indtægter	47.698	698
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-758.450</u>	<u>-956.511</u>
	Resultat før skat	3.739.675	1.241.987
1	Beregnete skatter	<u>-765.544</u>	<u>-266.246</u>
	Årets resultat	<u>2.974.131</u>	<u>975.741</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.974.131	975.741
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2.974.131</u>	<u>975.741</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>21.892.320</u>	<u>21.892.320</u>
2	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.892.320</u>	<u>21.892.320</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.892.320</u>	<u>21.892.320</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.221</u>	<u>4.175</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.221</u>	<u>4.175</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>503.635</u>	<u>715.252</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>507.856</u>	<u>719.427</u>
	Aktiver i alt	<u>22.400.176</u>	<u>22.611.747</u>

Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført til næste år	5.738.891	2.764.760
	Afsat udbytte	0	0
3	Egenkapital i alt	<u>7.738.891</u>	<u>4.764.760</u>
1	Udskudt skat	1.685.093	919.549
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.685.093</u>	<u>919.549</u>
	Gældsbreve	10.350.000	14.400.000
	Deposita	2.000.000	1.875.000
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.350.000</u>	<u>16.275.000</u>
	Anden gæld	626.192	652.438
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>626.192</u>	<u>652.438</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.976.192</u>	<u>16.927.438</u>
	Passiver i alt	<u>22.400.176</u>	<u>22.611.747</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Udskudt skatteaktiv, regulering	<u>765.544</u>	<u>266.246</u>
	<u>765.544</u>	<u>266.246</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.685.093</u>	<u>919.549</u>
2 Anlægsaktiver		<u>Materielle</u>
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		21.892.320
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015		<u>21.892.320</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		0
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2015		<u>21.892.320</u>

Der påhviler hjemfaldspligt på ejendommen.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på 19,70%. Ejendommen består i erhvervslejemål.

3 Egenkapital	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	2.000.000	2.764.760	0	4.764.760
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.974.131	0	2.974.131
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>2.000.000</u>	<u>5.738.891</u>	<u>0</u>	<u>7.738.891</u>

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 10% af den nominelle selskabskapital, svarende til nominelt kr. 200.000.

4 Langfristede gældsforpligtelser

I alt kr. 0 af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder senere end 5 år.

Afdrag på den langfristede gæld indenfor 1 år er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Momsreguleringsforpligtelse på ejendomme udgør kr. 1.218.057.

Der er udstedt pantebreve i selskabets bygning til sikkerhed for gældsbreve.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.