

# REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S

STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 <sup>PARTERRE</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30  
MAIL@REVISORHARDER.DK

**Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS**  
**Esplanaden 18, 1263 København K**

**CVR. nr. 33 76 23 80**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. maj 2016

Anders Gangsted-Rasmussen  
Dirigent

## **Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. januar 2016

Direktion:

---

Anders Gangsted-Rasmussen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapital ejerne i Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Gl. Kongevej 101 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.

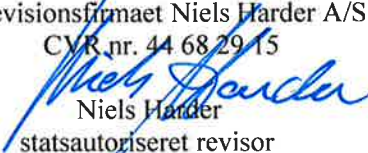
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København, den 21. januar 2016  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR.nr. 44 68 29 15  
  
Niels Harder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Ejd. Gl. Kongevej 101 ApS  
c/o Gangsted-Rasmussen Gruppen  
Esplanaden 18  
1263 København K

CVR.nr.: 33 76 23 80

Stiftet: 25. maj 2011

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hovedaktivitet: Investering og drift af fast ejendom  
samt anden investering

**Direktion**

Anders Gangsted-Rasmussen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3 <sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

**Ejerforhold**

AGR Invest ApS  
Esplanaden 18  
1263 København K

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen:

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

#### **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.

#### **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 mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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 "værdiregulering 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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 samt for betalte acontoskatte.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ej. Gl. Kongevej 101 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	2.232.113	2.064.032
<b>Værdiregulering af investeringsejendom</b> .....	9.161.227	<u>2.064.032</u>
<b><u>Resultat før finansielle poster</u></b> .....	<u>11.393.340</u>	<u>2.064.032</u>
Andre finansielle indtægter .....	33	69.640
Andre finansielle omkostninger .....	1    1.218.724	932.113
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....	<u>10.174.649</u>	<u>1.201.559</u>
Skat af årets resultat .....	2    1.889.542	106.745
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u>8.285.107</u>	<u>1.308.304</u>
 <b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>		
Udbytte .....		10.000.000
Overføres til overført resultat .....	8.285.107	<u>-8.691.696</u>
<b><u>Disponeret i alt</u></b> .....	<u>8.285.107</u>	<u>1.308.304</u>



**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme .....	3	63.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>53.777.828</u>
		<u>63.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....		<u>53.777.828</u>
		<u>63.200.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender .....		58.462
Periodeafgrænsningsposter .....		200.871
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<u>1.637</u>
		<u>60.099</u>
Likvide beholdninger .....		155.282
		<u>688.760</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<u>215.381</u>
		<u>891.251</u>
<b>Aktiver i alt</b> .....		<u>63.415.381</u>
		<u>54.669.079</u>

**Balance pr. 31. december 2015****Passiver**

	<u>Note</u>		<u>2014</u> kr.
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....	5	16.662.195	8.377.088
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....		<u>17.662.195</u>	<u>9.377.088</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat .....		8.052.770	6.335.882
<b><u>Hensatte forpligtelser i alt</u></b> .....		<u>8.052.770</u>	<u>6.335.882</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....	6	33.352.000	27.949.461
Deposita .....		840.999	786.671
<b><u>Langfristede gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>34.192.999</u>	<u>28.736.132</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6		166.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		804.683	755.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		27.042	277.558
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		2.371.775	8.747.032
Selskabsskat .....		172.654	255.829
Anden gæld .....		131.263	17.703
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>3.507.417</u>	<u>10.219.977</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>37.700.416</u>	<u>38.956.109</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>63.415.381</u>	<u>54.669.079</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

**Noter til årsregnskabet for 2015**

		2014 kr.
<b><u>Note 1. Andre finansielle omkostninger:</u></b>		
Renter, tilknyttede virksomheder .....	218.914	349.829
Andre rentekomkostninger .....	441.844	582.284
Låneomkostninger .....	157.698	
Kurstab ved låneomlægning .....	400.268	
	<u>1.218.724</u>	<u>932.113</u>
<b><u>Note 2. Skat af årets resultat:</u></b>		
Skat af årets resultat .....	172.654	255.829
Skat vedrørende tidligere år .....		9.519
Årets regulering af udskudt skat .....	1.716.888	-372.093
	<u>1.889.542</u>	<u>-106.745</u>
<b><u>Note 3. Investeringsejendomme:</u></b>		
Kostpris 1. januar .....	53.777.828	53.200.000
Tilgang i årets løb .....	260.945	577.828
<b><u>Kostpris 31. december</u></b> .....	<u>54.038.773</u>	<u>53.777.828</u>
Årets regulering til dagsværdi, overført til resultatopgørelsen .....	9.161.227	0
<b><u>Regulering til dagsværdi 31. december</u></b> .....	<u>9.161.227</u>	<u>0</u>
<b><u>Regnskabsmæssig værdi 31. december</u></b> .....	<u>63.200.000</u>	<u>53.777.828</u>

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen fastsat til ca. 4%.

		2014 kr.
<b><u>Note 4. Virksomhedskapital:</u></b>		
Virksomhedskapital 1. januar .....	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Nom. 1.000.000 til kurs 1668,28 indbetalt ved spaltning den 21. maj 2011.

**Noter til årsregnskabet for 2015**

		2014 kr.
<b>Note 5. Overført resultat:</b>		
Overført resultat 1. januar .....	8.377.088	17.068.784
Årets overførte overskud .....	8.285.107	-8.691.696
	<u>16.662.195</u>	<u>8.377.088</u>

**Note 6. Gældsforpligtelser:**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>0</u>	<u>33.310.530</u>	<u>33.352.000</u>	<u>28.115.461</u>

Kursværdien af prioritetsgælden udgør kr. 32.300.612 pr. 31. december 2015.

**Note 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:**

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejend. Gl. Kongevej 101 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.