
Ole Suhrs Gade 13-15 ApS

c/o Thylander Gruppen, Store Strandstræde 19, 1,
1255 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 35 06 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

Direktion

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ole Suhrs Gade 13-15 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 13. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ole Suhrs Gade 13-15 ApS
c/o Thylander Gruppen
Store Strandstræde 19, 1
1255 København K

CVR-nr.: 34 35 06 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. februar 2012
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

Lars Thylander
Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.486.807	1.357.842
Andre driftsindtægter		56.530	767
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-757.855	-585.688
Andre eksterne omkostninger		-222.387	-205.803
Bruttoresultat før værdireguleringer		563.095	567.118
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	4.743.816	3.144.616
Bruttoresultat efter værdireguleringer		5.306.911	3.711.734
Finansielle indtægter		41.803	8.705
Finansielle omkostninger	2	-456.459	-480.465
Resultat før skat		4.892.255	3.239.974
Skat af årets resultat	3	-1.026.765	-759.252
Årets resultat		3.865.490	2.480.722

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.865.490	2.480.722
	3.865.490	2.480.722

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		34.429.954	29.643.664
Materielle anlægsaktiver	4	34.429.954	29.643.664
Anlægsaktiver		34.429.954	29.643.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		356	16.799
Andre tilgodehavender	5	979.891	776.583
Periodeafgrænsningsposter		32.754	10.282
Tilgodehavender		1.013.001	803.664
Likvide beholdninger		0	116.493
Omsætningsaktiver		1.013.001	920.157
Aktiver		35.442.955	30.563.821

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.671.239	4.805.749
Egenkapital	6	8.796.239	4.930.749
Hensættelse til udskudt skat		1.796.947	760.501
Andre hensættelser		895.980	833.630
Hensatte forpligtelser		2.692.927	1.594.131
Gæld til realkreditinstitutter		21.515.202	21.859.893
Langfristede gældsforpligtelser	7	21.515.202	21.859.893
Gæld til realkreditinstitutter	7	314.679	283.660
Kreditinstitutter		39.730	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.015	359.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.041.885	751.566
Anden gæld		714.880	668.084
Periodeafgrænsningsposter, passiv		155.398	116.300
Kortfristede gældsforpligtelser		2.438.587	2.179.048
Gældsforpligtelser		23.953.789	24.038.941
Passiver		35.442.955	30.563.821
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.743.816	3.200.969
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-56.353</u>
	<u>4.743.816</u>	<u>3.144.616</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	21.476
Andre finansielle omkostninger	<u>456.459</u>	<u>458.989</u>
	<u>456.459</u>	<u>480.465</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>1.026.765</u>	<u>759.252</u>
	<u>1.026.765</u>	<u>759.252</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	25.673.874
Tilgang i årets løb	42.475
Kostpris 31. december	<u>25.716.349</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.969.790
Årets værdireguleringer	4.743.815
Værdireguleringer 31. december	<u>8.713.605</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>34.429.954</u>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 2,5%

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: København K

Antal kvadratmeter: 1.872

Karakteristika: Erhverv, bolig

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 95,83%

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 3 mio.

5 Andre tilgodehavender

Selskabets investeringsejendom har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på ialt TDKK 884. Dette indestående modsvares af en tilsvarende gæld medtaget under hensatte forpligtelser. Saldoen opløses og udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger indestående/hensættelser i h.t. BRL § 18b.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.805.749	4.930.749
Årets resultat	0	3.865.490	3.865.490
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>8.671.239</u>	<u>8.796.239</u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	17.315.881	18.775.605
Mellem 1 og 5 år	4.199.321	3.084.288
Langfristet del	<u>21.515.202</u>	<u>21.859.893</u>
Inden for 1 år	<u>314.679</u>	<u>283.660</u>
	<u>21.829.881</u>	<u>22.143.553</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på	34.429.954	29.643.664
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. TG Partners A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ole Suhrs Gade 13-15 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK -42.375.

Bortset fra ovenstående område er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og består af huslejeindtægter samt opkrævne fællesbidrag til dækning af lejerens andel af driftsudgifterne vedrørende regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter, aktiv

Periodeafgrænsningsposter, aktiv opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkredit og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.