



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS

Glentevej 28

4600 Køge

(CVR-nr. 35 25 75 94)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁹/₁₄ 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Ledelsesberetning

Beretning

6

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS
Glentevej 28
4600 Køge

CVR-nr.: 35 25 75 94
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Bestyrelse Claus Braunstein Poulsen
Michael Braunstein Poulsen
Michael Petersen, formand

Direktion Claus Braunstein Poulsen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

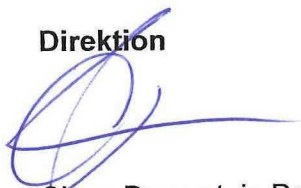
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

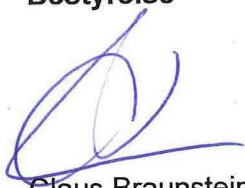
Køge, den 3. marts 2016

Direktion



Claus Braunstein Poulsen

Bestyrelse



Claus Braunstein Poulsen



Michael Braunstein Poulsen



Michael Petersen
Formand

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det påvirker vores konklusion gør vi opmærksom på, at måling af investeringsejendomme er behæftet med betydelig usikkerhed. Vi henviser til afsnittet om "Usikkerhed ved indregning og måling" i ledelsesberetningen og note 1.

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.

Køge, den 3. marts 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Bent Sønberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udleje erhvervsjendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at det i dagens omskiftelige marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommens værdi med stor præcision uanset, hvor mange kræfter der bruges herpå. Det understreges derfor, at værdien er fastsat i et særdeles omskifteligt marked med en meget beskeden omsætning. Værdiansættelsen er behæftet med betydelig usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Der henvises i øvrigt til note 1.

Selskabets væsentligste passiver består af rentebærende gæld, der måles til dagsværdi.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 334.152. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

7

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 31, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel. Der henvises til note 1 for beskrivelsen af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender 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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste	476.916	521.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	70.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.291	-60.796
Andre finansielle omkostninger	-134.690	-143.440
Resultat før skat	426.517	317.003
2 Skat af årets resultat	-91.746	-83.116
ÅRETS RESULTAT	334.771	233.887
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	334.771	233.887
Anvendelse i alt	334.771	233.887

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	6.242.000	6.172.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.242.000	6.172.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.242.000	6.172.000
Selskabsskat	8.041	0
Andre tilgodehavender	4.084	7.827
Tilgodehavender i alt	12.125	7.827
Likvide beholdninger	1.231.484	950.267
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.243.609	958.094
AKTIVER I ALT	7.485.609	7.130.094

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	409.071	74.300
4 EGENKAPITAL I ALT	489.071	154.300
2 Udskudt skat	121.648	46.861
HENSÆTTELSER I ALT	121.648	46.861
Gæld til realkreditinstitutter	4.030.153	4.225.060
5 Langfristet gæld i alt	4.030.153	4.225.060
Gæld til realkreditinstitutter	179.370	49.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.020	21.500
Gæld til associerede virksomheder	2.400.000	2.400.000
Anden gæld	246.347	233.086
Kortfristet gæld i alt	2.844.737	2.703.873
GÆLD I ALT	6.874.890	6.928.933
PASSIVER I ALT	7.485.609	7.130.094

Note	2015 kr.	2014 kr.
1		

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris med efterfølgende fradrag af afskrivninger. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af ændringer i dagsværdien i perioden. Havde selskabet valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen, ville resultatopgørelsen være påvirket af afskrivning og eventuelle op- og nedskrivninger på ejendommene. Ændringen i dagsværdien på investeringsejendomme indregnes via årets resultat i de fri reserver på egenkapitalen. Medfører måling til dagsværdi en højere regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommene end hvis disse var målt med udgangspunkt i kostprisen, vil dette betyde, at selskabets egenkapital forøges.

Vurdering af dagsværdien af investeringsejendomme

Den bedste fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme sker ved anvendelse af aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommenes forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsestand og afkastkrav.

Kapitalværdien af ejendommen er for 2015 opgjort med udgangspunkt i de forventede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Dagsværdien opgøres på grundlag af ejendommenes driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter. Ved værdiansættelsen anvendes en afkastberegning på 9%, hvilket giver en markedsværdi på kr. 6.242.000.

En ændring af afkastkravet med henholdsvis -0,5% og +0,5% påvirker markedsværdien væsentligt. Markedsværdien ved et afkast på 8,5% udgør kr. 6.601.000, svarende til en merværdi på kr. 359.000, markedsværdien ved et afkast på 9,5% udgør kr. 5.922.000, svarende til en mindreværdi på kr. 320.000.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	16.959	0
Årets regulering af udskudt skat	74.787	83.116
	<u>91.746</u>	<u>83.116</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi kr. 6.242.000, der er foretaget opskrivning på kr. 70.000 i 2015.		
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	74.300	-159.587
Årets resultat	334.771	233.887
	<u>409.071</u>	<u>74.300</u>
Egenkapital ultimo	<u>489.071</u>	<u>154.300</u>
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.084.000</u>	<u>3.360.000</u>