

# Udlejning København ApS

Uplandsgade 70, 2300 København S

**CVR-nummer: 35475664**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2016

---

Dirigent  
Nicky Dixon

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	Udlejning København ApS Uplandsgade 70 2300 København S
	CVR-nr.: 35 47 56 64 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Nicky Dixon
<b>Revisor</b>	Revision København Godkendt Revisionspartnerselskab Finsensvej 80 A 2000 Frederiksberg
<b>Ejerforhold</b>	ND Ejendomme Holding ApS, Uplandsgade 70, 2300 København S
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Udlejning af beboelsesejendomme

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Udlejning København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 14. december 2016

### Direktion

Nicky Dixon

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### Til kapitalejerne af Udlejning København ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejning København ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Udlejning København ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 14. december 2016

### **Revision København**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Udlejning København ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### 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 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>18.212</b>	<b>-87.207</b>
Andre finansielle omkostninger	-9.602	295.657
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>8.610</b>	<b>208.450</b>
1 Skat af årets resultat	-1.894	-30.548
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6.716</b>	<b>177.902</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.050.000
Overført resultat	6.716	-872.098
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>6.716</b>	<b>177.902</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016 AKTIVER**

	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme	950.000	950.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>950.000</b>	<b>950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>950.000</b>	<b>950.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	998.251
Andre tilgodehavender	5.250	6.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.250</b>	<b>1.004.251</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.447</b>	<b>36.591</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>14.697</b>	<b>1.040.842</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>964.697</b>	<b>1.990.842</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016 PASSIVER**

	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	7.592	876
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.050.000
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>87.592</b>	<b>1.130.876</b>
Hensættelse til udskudt skat	58.700	58.700
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>58.700</b>	<b>58.700</b>
Prioritetsgæld	522.195	528.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>522.195</b>	<b>528.000</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	5.805	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	262.376	0
Selskabsskat	1.894	255.131
Anden gæld	18.135	18.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>296.210</b>	<b>273.266</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>818.405</b>	<b>801.266</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>964.697</b>	<b>1.990.842</b>

- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Ejerforhold

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	1.894	267.571
Regulering af udskudt skat	0	-237.023
	<b>1.894</b>	<b>30.548</b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	876	0	6.716	7.592
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.050.000	-1.050.000	0	0
	<b>1.130.876</b>	<b>-1.050.000</b>	<b>6.716</b>	<b>87.592</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

Selskabets kapital består af 80.000 anparter á nominelt DKK 1	80.000
	<b>80.000</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	528.000	528.000	5.805	433.206
	<b>528.000</b>	<b>528.000</b>	<b>5.805</b>	<b>433.206</b>

## NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.

---

### 4 Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

#### Eventualforpligtelser

#### Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ND Ejendomme Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 528.000 er der afgivet pant i ejendommen Bra-gesvej 11, st. tv, 3000 Helsingør, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 950.000.

### 6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne el-ler minimum 5 % af aktiekapitalen:

ND Ejendomme Holding ApS, Uplandsgade 70, 2300 København S

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nicky Spencer Dixon

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-606767013541

IP: 90.184.76.156

2016-12-16 13:31:05Z

NEM ID 

## Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: CVR:34619654-RID:89843272

IP: 212.130.93.197

2016-12-16 13:32:43Z

NEM ID 

## Nicky Spencer Dixon

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606767013541

IP: 90.184.76.156

2016-12-16 13:42:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VWEGA-JQIB-53WJX-YT4H-W7VGV-NNOKM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>