

*SKINDERGADE15.DK ApS*  
*Skindergade 15*  
*1159 København K*

*CVR-nr: 36 54 86 30*

*ÅRSRAPPORT*  
*1. januar - 31. december 2015*

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2016

  
Dirigent

**øernes revision**  
næstvedvej 2  
4760 vordingborg  
tlf. 5538 1234  
fax 5534 0096  
vor@oernes.dk  
www.oernes.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for SKINDERGADE15.DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. maj 2016

**Direktion**



Karen Schultz

Dorte Gro Schultz-Andersen

### **Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

København K, den 25. maj 2016

**Dirigent**



**Til kapitalejerne af SKINDERGADE15.DK ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for SKINDERGADE15.DK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

**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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af udbetalt løn til selskabets ansatte. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Selskabet er ikke momsregistreret. Der er rejst tvivl om hvorvidt dette burde være sket i forhold til enkelte aktiviteter i selskabet. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**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.

Vordingborg, den 25. maj 2016

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37121924



Lotte Jensen  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer



Charlotte Holm Olsen  
Registreret revisor  
Medlem af FSR – danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	SKINDERGADE15.DK ApS Skindergade 15 1159 København K
	E-mail: post@skindergade15.dk CVR-nr.: 36 54 86 30 Stiftet: 17. februar 2015 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Karen Schultz Dorte Gro Schultz-Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har bestået af adresseservice for - samt udlejning af ejendommen til især erhvervsdrivende.

### **Usædvanlige forhold**

Der er os bekendt ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er os bekendt ingen usikkerhed forbundet ved indregning og måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling i næste regnskabsår**

Der forventes en lignende aktivitet i selskabet for det kommende år.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for SKINDERGADE15.DK ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **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**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gebyrer, amortisering af låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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**

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

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

Der foretages ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

#### **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 nettorealisationsværdi.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>570.893</b>
1 Personaleomkostninger .....	-110.869
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-29.999
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>430.025</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>430.025</b>
Andre finansielle indtægter .....	62.910
Andre finansielle omkostninger .....	-380.311
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>112.624</b>
3 Skat af årets resultat .....	-33.543
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>79.081</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	79.081
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>79.081</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015
4 Investeringsejendomme .....	8.515.660
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	125.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.641.360</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.641.360</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	15.589
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>15.589</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.095</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>17.684</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.659.044</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015
Virksomhedskapital .....	500.000
Overkurs ved emission .....	318.315
Overført resultat.....	79.081
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>897.396</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	14.332
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>	<b>14.332</b>
Prioritetsgæld.....	5.154.636
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.154.636</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	234.525
Kreditinstitutter.....	1.099.643
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000
<b>7 Selskabsskat.....</b>	<b>37.321</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.091.191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.592.680</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>7.747.316</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.659.044</b>
<b>8 Eventualposter mv.</b>	
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## NOTER

2015

**1 Personaleomkostninger**

Lønninger.....	110.869
----------------	---------

<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>110.869</b>
-----------------------------------------	----------------

**2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	29.999
-----------------------------------------------	--------

<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>29.999</b>
--------------------------------------------------------------------------------------	---------------

**3 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat .....	36.025
---------------------------------------	--------

Regulering af udskudt skat .....	-2.482
----------------------------------	--------

<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>33.543</b>
-------------------------------------------	---------------

**4 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	8.500.000	150.000
-----------------------	-----------	---------

Tilgang i årets løb .....	15.660	5.700
---------------------------	--------	-------

Kostpris 31. december 2015	8.515.660	155.700
----------------------------	-----------	---------

Årets af-/nedskrivninger .....	0	-30.000
--------------------------------	---	---------

Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	-30.000
--------------------------------------	---	---------

<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8.515.660</b>	<b>125.700</b>
---------------------------------------------	------------------	----------------

Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
-----------------------	-----------------------------------------

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2015 kr. 8.350.000.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	500.000	0	500.000
Overkurs ved emission .....	318.315	0	318.315
Overført resultat.....	0	79.081	79.081
	<u>818.315</u>	<u>79.081</u>	<u>897.396</u>

Selskabskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.389.161	5.389.161	234.525	4.168.314
	<u>5.389.161</u>	<u>5.389.161</u>	<u>234.525</u>	<u>4.168.314</u>

2015

<b>7 Selskabsskat</b>	
Skat af årets resultat.....	37.321
<b>Selskabsskat i alt .....</b>	<u><b>37.321</b></u>

- 8 Eventualposter mv.**  
 Eventualaktiver: Ingen.  
 Eventualforpligtelser: Ingen.  
 Garantiforpligtelser: Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 5.602 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.516.

Herudover er der tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.200 til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank i grunde og bygninger.