

ApS af 15/11 1971

**Bernstorffsvej 210
2920 Charlottenlund**

CVR-nr. 37 59 78 13

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. august 2016

Steen Gulbech Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016 | 10 |
| Balance pr. 30. april 2016 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for ApS af 15/11 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 20. juli 2016

Direktion

Steen Gulbech Clausen

Bestyrelse

Anne-Beth Clausen

Beate Gulbech Clausen

Steen Gulbech Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS af 15/11 1971

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS af 15/11 1971 for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 udføre 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.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. juli 2016

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS af 15/11 1971
Bernstorffsvej 210
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 59 78 13
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Stiftet: 15. november 1971
Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

Anne-Beth Clausen
Beate Gulbech Clausen
Steen Gulbech Clausen

Direktion

Steen Gulbech Clausen

Revision

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
Christian X's Allé 168
2800 Kongens Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, finansierings- og investeringsvirksomhed, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 6.142.221, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en egenkapital på kr. 44.823.239.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS af 15/11 1971 for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontingsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> kr. | <u>2014/2015</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.564.241 | 2.302.581 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-312.903</u> | <u>-318.658</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 2.251.338 | 1.983.923 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 2.251.338 | 1.983.923 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>5.750.000</u> | <u>23.920.645</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 8.001.338 | 25.904.568 |
| Finansielle indtægter | 2 | 122.355 | 775.576 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-234.144</u> | <u>-58.247</u> |
| Resultat før skat | | 7.889.549 | 26.621.897 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-1.747.328</u> | <u>-5.913.958</u> |
| Årets resultat | | <u>6.142.221</u> | <u>20.707.939</u> |
| Overført resultat | | <u>6.142.221</u> | <u>20.707.939</u> |
| | | <u>6.142.221</u> | <u>20.707.939</u> |

Balance pr. 30. april 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|----------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>48.840.000</u> | <u>43.090.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>48.840.000</u> | <u>43.090.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>10.500</u> | <u>10.500</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>10.500</u> | <u>10.500</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>48.850.500</u> | <u>43.100.500</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>44.495</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>44.495</u> |
| Værdipapirer | | <u>5.228.795</u> | <u>5.380.859</u> |
| Værdipapirer | | <u>5.228.795</u> | <u>5.380.859</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.626.345</u> | <u>2.977.215</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>9.855.140</u> | <u>8.402.569</u> |
| Aktiver i alt | | <u>58.705.640</u> | <u>51.503.069</u> |

Balance pr. 30. april 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | <u>43.823.239</u> | <u>37.681.018</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>44.823.239</u> | <u>38.681.018</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>6.527.303</u> | <u>5.262.303</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>6.527.303</u> | <u>5.262.303</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.146.711 | 3.309.843 |
| Deposita og forudbetalt leje | | <u>1.922.251</u> | <u>1.860.468</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>5.068.962</u> | <u>5.170.311</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 160.000 | 155.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 260.539 | 339.095 |
| Selskabsskat | | 338.730 | 482.874 |
| Anden gæld | | 1.479.579 | 1.349.620 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>47.288</u> | <u>62.848</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.286.136</u> | <u>2.389.437</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.355.098</u> | <u>7.559.748</u> |
| Passiver i alt | | <u>58.705.640</u> | <u>51.503.069</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 311.940 | 317.580 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>963</u> | <u>1.078</u> |
| | <u>312.903</u> | <u>318.658</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>122.355</u> | <u>775.576</u> |
| | <u>122.355</u> | <u>775.576</u> |
| | | |
| | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
| | kr. | kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>234.144</u> | <u>58.247</u> |
| | <u>234.144</u> | <u>58.247</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 482.328 | 651.655 |
| Årets udskudte skat | <u>1.265.000</u> | <u>5.262.303</u> |
| | <u>1.747.328</u> | <u>5.913.958</u> |

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1. maj 2015 | 19.170.440 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april 2016 | <u>19.170.440</u> |
| Værdireguleringer 1. maj 2015 | 23.919.560 |
| Årets værdireguleringer | <u>5.750.000</u> |
| Værdireguleringer 30. april 2016 | <u>29.669.560</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016 | <u><u>48.840.000</u></u> |
| Seneste offentlige ejendomsvurderinger | <u>54.610.000</u> |

6 Egenkapital

| | <u>Selskabs- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Egenkapital 1. maj 2015 | 1.000.000 | 37.681.018 | 38.681.018 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>6.142.221</u> | <u>6.142.221</u> |
| Egenkapital 30. april 2016 | <u><u>1.000.000</u></u> | <u><u>43.823.239</u></u> | <u><u>44.823.239</u></u> |

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | -2.510.000 | -2.650.000 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>2.510.000</u> | <u>2.650.000</u> |
| Langfristet del | 3.146.711 | 3.309.843 |
| Inden for et år | <u>160.000</u> | <u>155.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Deposita og forudbetalt leje | | |
| Efter 5 år | <u>1.922.251</u> | <u>1.860.468</u> |
| Langfristet del | 1.922.251 | 1.860.468 |
| Øvrig kortfristet periodeafgrænsningsposter | <u>47.288</u> | <u>62.848</u> |
| Kortfristet del | <u>47.288</u> | <u>62.848</u> |
| | <u>1.969.539</u> | <u>1.923.316</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr.3.655.000, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.892.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er i selskabets behold.

Selskabet har overfor Gårdlaug udstedt ejerpantebrev på kr. 31.000, der giver pant i grund og bygning.