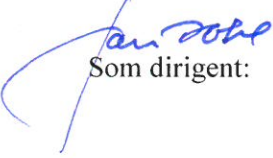


Kooperationens Hus ApS

CVR-NR. 56 19 59 12

Årsregnskab for 2015

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
der afholdtes den 2. maj 2016


Som dirigent:

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Oplysninger om selskabet | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 9 |
| Noter | 11 |

Oplysninger om selskabet

Kooperationens Hus ApS
Reventlowsgade 14
1651 København V

Telefon 33 55 77 30
E-mail kontakt@kooperationen.dk

CVR nr. 56 19 59 12
Regnskabsår 1. januar – 31. december

Bestyrelse

John Dybart, formand
Frode Møller Nicolaisen, næstformand
Susanne Westhausen
Ino Dimsits

Direktion

Anders Lemvig

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. maj 2016 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Kooperationens Hus ApS.

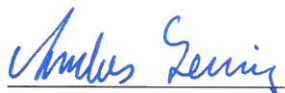
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

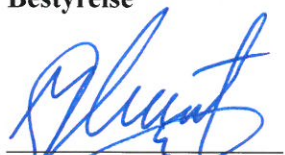
København, den 2. maj 2016.

Direktion



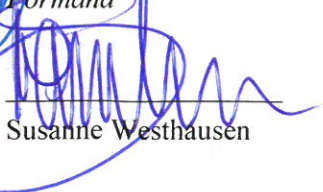
Anders Lemvig

Bestyrelse

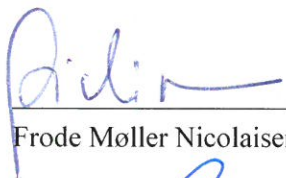


John Dybart

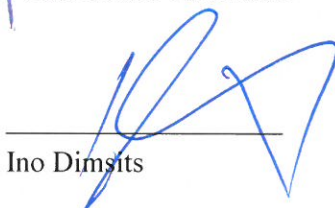
Formand



Susanne Westhausen



Frode Møller Nicolaisen



Ino Dimsits

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Kooperationens Hus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kooperationens Hus ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 og den udførte revision

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 vores 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. maj 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14


Martin Sørensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendoms- og vedligeholdelsesomkostninger

Ejendomsomkostninger og vedligeholdelse indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres. Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat beregnes efter gældende skatteregler og med den aktuelle skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Inventar afskrives lineært med 20% pr. år af anskaffelsessummen.

Likvide beholdninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Obligationer, indregnet under likvide beholdninger omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede og urealiserede kurstab og gevinster indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22-23,5 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015

| Note | | 2014 t.kr. |
|------|---|------------------|
| 2 | Værdiregulering af ejendom | 0 |
| | Lejeindtægter | 2.954.819 |
| | Indtægter | 2.954.819 |
| | <i>Andre eksterne udgifter</i> | |
| | Vedligeholdelse | -546.483 |
| | Ejendomsudgifter | -871.705 |
| | Administrationsudgifter | -469.133 |
| 1 | Personaleudgifter | -189.779 |
| | Resultat før afskrivninger | 877.719 |
| 2 | Afskrivninger | -14.710 |
| | Tilbagebetalt ejendomsskat | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 863.009 |
| 3 | Finansielle indtægter | 22.532 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -145.415 |
| | Årets resultat før skat | 740.126 |
| 5 | Skat af årets resultat | -174.066 |
| | Årets resultat | 566.060 |
| | Forslag til resultatdisponering: | |
| | Overført resultat | 566.060 |
| | | 566.060 |
| | | 8.576 |

Balance pr. 31. december 2015

| Note | | | 2014 t.kr. |
|------|---------------------------------|-------------------|---------------|
| | Aktiver | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 38.250.000 | 38.250 |
| 2 | Inventar | 14.711 | 29 |
| | Materielle anlægsaktiver | 38.264.711 | 38.279 |
| | Tilgodehavender | 99.554 | 238 |
| | Likvide beholdninger | 7.351.133 | 6.963 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 7.450.687 | 7.201 |
| | Aktiver i alt | 45.715.398 | 45.480 |

Balance pr. 31. december 2015

| Note | | 2014 |
|------|--|-------------------|
| | | t.kr. |
| | Passiver | |
| | Anpartskapital | 4.465.000 |
| | Overført resultat | 26.318.508 |
| 6 | Egenkapital | 30.783.508 |
| 5 | Hensættelse til udskudt skat | 4.707.473 |
| | Hensatte forpligtelser | 4.707.473 |
| 7 | Prioritetsgæld | 9.023.810 |
| | Anden gæld (depositum) | 318.401 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 9.342.211 |
| 7 | Prioritetsgæld forfalden inden for 1 år | 376.663 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.000 |
| | Skyldig selskabsskat | 151.000 |
| 8 | Anden gæld | 116.049 |
| 9 | Periodeafgrænsningsposter | 208.494 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 882.206 |
| | Gældsforpligtelse i alt | 10.224.417 |
| | Passiver i alt | 45.715.398 |

Noter

Note 0. Selskabets væsentligste aktivitet

Selskabets formål er investering i og udleje af fast ejendom. Der er fra statutidspunktet og frem til i dag efter vores overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Note 1. Personaleudgifter

Selskabet har i 2015 beskæftiget viceværten på deltid.

Der er ikke udbetalt lønninger, honorarer eller tantieme til bestyrelse og direktion.

| Note 2. Grunde og bygninger samt inventar | Ejendomme og Installationer | Inventar |
|--|--|----------------------|
| Anskaffelsessum | 9.627.369 | 289.271 |
| Anskaffelsessum 31.12.2015 | <u>9.627.369</u> | <u>289.271</u> |
| Opskrivninger 01.01.2015 | 28.622.631 | 0 |
| Årets værdiregulering | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31.12.2015 | <u>28.622.631</u> | <u>0</u> |
| Afskrivninger 01.01.2015 | 0 | 259.850 |
| Årets afskrivninger | 0 | 14.710 |
| Afskrivninger 31.12.2015 | <u>0</u> | <u>274.560</u> |
| Bogført værdi 31.12.2015 | <u>38.250.000</u> | <u>14.711</u> |

I ejendommen er der panthæftelser for i alt kr. 11.400.000.

Den offentlige ejendomsvurdering var i 2014 kr. 59.000.000.

2014
t.kr.**Note 3. Finansielle indtægter**

| | | |
|--|---------------|-----------|
| Renteindtægter | 20.823 | 48 |
| Renteindtægt vedrørende nedsættelse af ejendomsvurdering | 0 | 0 |
| Kursregulering af obligationer, urealiseret | 1.709 | 0 |
| | 22.532 | 48 |

Note 4. Finansielle omkostninger

| | | |
|---|----------------|-----------|
| Renteomkostninger | 132.402 | 121 |
| Renter, SKAT | 8.455 | |
| Kursregulering af obligationer, urealiseret | 4.558 | 11 |
| Kursregulering af obligationer, realiseret | 0 | 6 |
| Kursregulering af prioritetsgæld, urealiseret | 0 | 1 |
| | 145.415 | 18 |

Note 5. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Regulering til udskudt skat | 30.238 | 677 |
| Regulering af tidligere års skat | -7.172 | 0 |
| Skat af årets resultat | 151.000 | 191 |
| | 174.066 | 868 |

Note 6. Egenkapital*Selskabskapital*

| | | |
|----------------|------------------|--------------|
| Anpartskapital | 4.465.000 | 4.465 |
| | 4.465.000 | 4.465 |

Overført overskud eller tab

| | | |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| Overført fra tidligere år | 25.752.448 | 17.267 |
| Årets resultat | 566.060 | 8.575 |
| Køb af egne anparter | 0 | -90 |
| | 26.318.508 | 25.752 |

Egne anparter udgør nominelt t.kr. 90 svarende til 2 pct. af selskabskapitalen. Anparterne er opkøbt for at optimere ejerstrukturen.

Note 7. Prioritetsgæld

Samlet prioritetsgæld på kr. 9.400.473 forfalder således:

| | Forfalden 1-5 år | Forfalden efter 5 år | I alt |
|---|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | 1.563.312 | 7.460.499 | 9.023.810 |
| Beløb, der forfalder inden 1 år, opført under kort- fristet anden gæld | | | 376.663 |
| | | | <u>9.400.473</u> |
| | | | 2014 t.kr. |

Note 8. Anden gæld

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Mellemregning med Kooperationen | 498 | 6 |
| Skyldig A-skat, AMB og ATP | 12.714 | 9 |
| Feriepengeforpligtelse | 38.618 | 35 |
| Skyldig moms | 64.219 | 55 |
| | <u>116.049</u> | <u>105</u> |

Note 9. Periodeafgrænsningsposter

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Forudbetalt husleje | 13.668 | 17 |
| Øvrige periodeafgrænsningsposter | 194.826 | 194 |
| | <u>208.494</u> | <u>211</u> |