

Fælledvej 16, København ApS

c/o Advokat Adam Hvidt, Nørre Voldgade 88, 1358 København K

CVR-nr. 70 79 64 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fælledvej 16, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. april 2016

Direktion

Per Bjørnsholm
Direktør

Bestyrelse

Finn O. Eckbo
Formand

Søren Engel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Fælledvej 16, København ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fælledvej 16, København 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 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.

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.

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.

København, den 7. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fælledvej 16, København ApS
c/o Advokat Adam Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K

CVR-nr.: 70 79 64 14

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Finn O. Eckbo, Formand
Søren Engel

Direktion

Per Bjørnsholm, Direktør

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje selskabets ejendom, beliggende i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 428 t.kr. mod 430 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælledvej 16, København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder Lejeindtægter, ejendommens drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse

Omkostninger vedrørende ejendommen, indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige omkostninger til finansiering.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdi fastsættes på grundlag af ejendommens driftsafkast og en af ledelsen fastsat forrentningsprocent. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da den værdireguleres til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt der ligger et konkret tilbud på ejendommen, anses dette som værende udtryk for ejendommens dagsværdi.

Udgifter, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som forbedringsudgifter. Udgifter, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttoresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fælledvej 16, København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringsloven §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesomkostninger. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelser indregnes ikke i balancen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.040.332	1.469
Værdiregulering af investeringsejendomme	-864.562	-106
Andre eksterne omkostninger	-302.804	-262
Driftsresultat	872.966	1.101
Andre finansielle indtægter	59	2
Øvrige finansielle omkostninger	-298.029	-513
Resultat før skat	574.996	590
Skat af årets resultat	-147.151	-160
Årets resultat	427.845	430
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	427.845	430
Disponeret i alt	427.845	430

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	43.000.000	43.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	43.000.000	43.000
	Anlægsaktiver i alt	43.000.000	43.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	938	64
	Tilgodehavender i alt	938	64
	Likvide beholdninger	1.631.292	1.146
	Omsætningsaktiver i alt	1.632.230	1.210
	Aktiver i alt	44.632.230	44.210

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125
3	Overført resultat	27.647.133	27.219
	Egenkapital i alt	27.772.133	27.344
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.676.099	5.853
	Andre hensatte forpligtelser	294.290	296
	Hensatte forpligtelser i alt	5.970.389	6.149
Gældsforpligtelser			
4	Prioritetsgæld	7.823.987	8.262
	Forudbetalt leje og deposita	1.418.090	1.369
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.242.077	9.631
	Kortfristet del af langfristet gæld	600.027	598
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	350.041	79
	Gæld til tilknyttede virksomheder	323.595	148
	Anden gæld	83.364	59
	Periodeafgrænsningsposter	290.604	202
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.647.631	1.086
	Gældsforpligtelser i alt	10.889.708	10.717
	Passiver i alt	44.632.230	44.210

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	16.906.964	15.301
Tilgang i årets løb	864.561	1.606
Kostpris 31. december 2015	17.771.525	16.907
Opskrivninger 1. januar 2015	26.093.036	26.199
Dagsværdiregulering	-864.561	-106
Opskrivninger 31. december 2015	25.228.475	26.093
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	43.000.000	43.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	59.000.000	59.000.000
Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet er vurderet til at udgøre 43.000 t.kr. pr. 31/12 2015. Dagsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret normaludlejningsmodel, med et afkastkrav på ca. 5%.		
For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens dagsværdi.		
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	125.000	125
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	27.219.288	26.789
Årets overførte overskud eller underskud	427.845	430
	27.647.133	27.219

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	8.424.014	8.860
Heraf forfalder inden for 1 år	-600.027	-598
	7.823.987	8.262
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.423.879	5.870.894

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Prioritetsgæld	600.027	5.243.879	8.424.014	8.860
Forudbetalt leje og deposita	0	0	1.418.090	1.369
	600.027	5.243.879	9.842.104	10.229

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 43.000 t.kr.:

Til sikkerhed for restgæld t.kr. 8.424 til Nykredit, er tinglyst pant for t.kr. 8.424.