



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HUSET 144 A/S**  
**BREGNERØDVEJ 144, 3460 BIRKERØD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. maj 2016

---

Glenn Steven Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Huset 144 A/S Bregnerødvej 144 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 70 99 23 10
	Stiftet: 16. november 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anders U. Schrøder, formand Peter Bennedsen Steen Hansen
<b>Direktion</b>	Steen Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Huset 144 A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14. april 2016

Direktion

---

Steen Hansen

Bestyrelse

---

Anders U. Schrøder  
Formand

---

Peter Bennedsen

---

Steen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Huset 144 A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Huset 144 A/S 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 virksomhedens 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 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 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 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 14. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en lager- og kontorejendom.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Huset 144 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.019.675</b>	<b>308.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.742.376	-406.041
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.762.051</b>	<b>-97.066</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-44.317	362.441
Andre finansielle indtægter.....		22.642	34.852
Andre finansielle omkostninger.....		-1.143.194	-669.065
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.597.182</b>	<b>-368.838</b>
Skat af årets resultat.....	1	-321.646	230.068
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.275.536</b>	<b>-138.770</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-44.317	362.786
Overført resultat.....		1.319.853	-501.556
<b>I ALT</b> .....		<b>1.275.536</b>	<b>-138.770</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		28.500.000	25.499.999
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>28.500.000</b>	<b>25.499.999</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		15.201.465	15.245.782
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.357.692	1.245.947
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>16.559.157</b>	<b>16.491.729</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>45.059.157</b>	<b>41.991.728</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.418	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	59.257
Andre tilgodehavender.....		24.050	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		153.001	117.425
Periodeafgrænsningsposter.....		1.764	3.784
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.233</b>	<b>180.466</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.091.850</b>	<b>2.259.020</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.272.083</b>	<b>2.439.486</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.331.240</b>	<b>44.431.214</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.854.365	10.898.682
Overført overskud.....		1.378.293	58.440
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>12.732.658</b>	<b>11.457.122</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		415.385	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>415.385</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitut.....		14.243.506	14.335.141
Gæld til associerede virksomheder.....		16.146.893	16.397.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>30.390.399</b>	<b>30.732.391</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	90.000	87.000
Depositum.....		887.915	664.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		609.954	205.951
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.830.729	950.123
Anden gæld.....		374.200	334.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.792.798</b>	<b>2.241.701</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.183.197</b>	<b>32.974.092</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.331.240</b>	<b>44.431.214</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-153.001	-117.425	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	4	0	
Regulering af udskudt skat.....	474.643	-112.643	
	<b>321.646</b>	<b>-230.068</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2015.....		25.490.120	
Tilgang.....		1.257.623	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>26.747.743</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		9.881	
Årets opskrivninger .....		1.742.376	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>1.752.257</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>28.500.000</b>	
		Kapitalandele i dattervirksomhe er	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	6.050.979		1.357.692
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>6.050.979</b>		<b>1.357.692</b>
Opskrivninger 1. januar 2015.....	9.194.803		0
Årets opskrivninger .....	-44.317		0
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>9.150.486</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>15.201.465</b>		<b>1.357.692</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Grunden 132 ApS.....	9.692.557	-68.337	100 %
Grunden 138 ApS.....	5.508.907	24.020	100 %

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	10.898.682	58.440	11.457.122
Forslag til årets resultatdisponering.....		-44.317	1.319.853	1.275.536
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>10.854.365</b>	<b>1.378.293</b>	<b>12.732.658</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

### Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut.....	14.422.141	14.333.506	90.000	13.900.000
Gæld til associerede virksomheder.....	16.397.250	16.146.893	0	15.900.931
	<b>30.819.391</b>	<b>30.480.399</b>	<b>90.000</b>	<b>29.800.931</b>

### Eventualposter mv.

#### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed Grunden 132 ApS og dattervirksomhed Grunden 138 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerantebrev stort kr. 15. mio. i ejendommen matr. nr. 116n, Birkerød til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Af selskabets likvide beholdning er tkr. 917 stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

4

5

6