



# **K/S Assberg 3:23**

**Gammel Vartov Vej 1**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 29 92 23 57**

**Årsrapport for 2015**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. februar 2016

---

Jens Juul-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Assberg 3:23.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2016

### **Bestyrelse**

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS,  
Kommanditist  
formand

Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS,  
Komplementar  
næstformand

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### ***Til kapitalejerne i K/S Assberg 3:23***

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Assberg 3:23 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for manglende konklusion*

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen, idet vi ikke har modtaget revisionsbevis for indregnet værdi af investeringsejendommen til 18 mio. kr.

### **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

København, den 11. februar 2016

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor

Mads Harboe Nørring  
Godkendt revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Assberg 3:23  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 92 23 57  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Jens Juul-Hansen, f. Kinnamark ApS, Kommanditist,  
formand  
Komplementarselskabet Assberg 3:23 ApS, Komplementar,  
næstformand

### Revision

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Assberg 3:23 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen som består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter, samt omkostninger til bogføring, revision og advokat..

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.568.419</b>	<b>1.243.771</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.568.419</b>	<b>1.243.771</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.128.097</u>	<u>-1.333.032</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>440.322</b>	<b>-89.261</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>440.322</u></b>	<b><u>-89.261</u></b>
Overført overskud		<u>440.322</u>	<u>-89.261</u>
		<b><u>440.322</u></b>	<b><u>-89.261</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>18.284.137</u>	<u>18.284.137</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>18.284.137</b></u>	<u><b>18.284.137</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>18.284.137</b></u>	<u><b>18.284.137</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.267
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		162.332	162.332
Andre tilgodehavender		<u>2.209</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>164.541</b></u>	<u><b>183.599</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>164.541</b></u>	<u><b>183.599</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>18.448.678</b></u>	<u><b>18.467.736</b></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		-752.682	-1.193.004
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-752.682</b>	<b>-1.193.004</b>
Banker		15.895.125	15.890.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.895.125</b>	<b>15.890.439</b>
Banker		2.770.339	3.498.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.621	109.621
Anden gæld		163.578	162.030
Periodeafgrænsningsposter		262.697	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.306.235</b>	<b>3.770.301</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.201.360</b>	<b>19.660.740</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.448.678</b>	<b>18.467.736</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.123.411	1.333.032
Valutakurstab	<u>4.686</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.128.097</u></b>	<b><u>1.333.032</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
	<u>Investerings-</u>	
	<u>ejendomme</u>	
Kostpris 1. januar 2015	<u>18.284.137</u>	
Kostpris 31. december 2015	<u>18.284.137</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>18.284.137</u></b>	

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	-1.193.004	-1.193.004
Årets resultat	440.322	440.322
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>-752.682</b>	<b>-752.682</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet Ejendomsselskabet Gammel Vartov Vej A/S er afgivet selvskyldnerkaution.

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og administrere fast ejendom samt anden virksomhed forbunden hermed.