



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

**EJENDOMSSELSKABET KØBENHAVN A/S**

**C/O LUND ELMER SANDAGER, KALVEBOD BRYGGE 39 - 41, 1560 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2016

---

Hans Rickard Vilhelm Sundström

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet København A/S c/o Lund Elmer Sandager Kalvebod Brygge 39 - 41 1560 København V
	CVR-nr.: 12 93 60 79
	Stiftet: 1. april 1989
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Jørgensen Christian Molde Hans Rickard Vilhelm Sundström
<b>Direktion</b>	Hans Rickard Vilhelm Sundström
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet København 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. oktober 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Hans Rickard Vilhelm Sundström

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Kjeld Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Christian Molde

\_\_\_\_\_  
Hans Rickard Vilhelm Sundström

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet København A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet København A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 21. oktober 2016

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

Gregers Paulsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejningsvirksomhed.

### **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 Ejendomsselskabet København A/S for 2015/16 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Grunde, bygninger og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	0%
Forbedringer på ejendom.....	10 år	0%
Inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-32.201</b>	<b>1.598.704</b>
Af- og nedskrivninger.....		-222.788	-222.788
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-254.989</b>	<b>1.375.916</b>
Resultatandele i datterselskaber.....		450.327	633.428
Andre finansielle indtægter.....	1	786.239	2.376.159
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.053.987	-674.214
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.072.410</b>	<b>3.711.289</b>
Skat af årets resultat.....	3	574.935	-723.781
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.497.475</b>	<b>2.987.508</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		450.327	633.428
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse jf. boligreguleringslovens § 18 b.....		273.433	267.448
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.221.235	2.086.632
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.497.475</b>	<b>2.987.508</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendom.....		9.167.788	9.390.576
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.167.788</b>	<b>9.390.576</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.309.700	10.859.373
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>11.309.700</b>	<b>10.859.373</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.477.488</b>	<b>20.249.949</b>
Tilgodehavender fra salg.....		142.357	130.634
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.735.328	6.483.905
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		184.228	194.897
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		4.006.414	3.732.980
Tilgodehavende selskabsskat.....		245.896	152.668
Periodeafgrænsningsposter.....		43.476	42.742
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.357.699</b>	<b>10.737.826</b>
Andre værdipapirer.....		10.310.284	12.338.276
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>10.310.284</b>	<b>12.338.276</b>
Likvide beholdninger.....		2.249.471	2.452.206
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>23.917.454</b>	<b>25.528.308</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.394.942</b>	<b>45.778.257</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		6.500.000	6.500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		10.499.000	10.048.673
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse.....		4.006.413	3.732.980
Overført overskud.....		6.767.616	8.988.851
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>27.773.029</b>	<b>29.270.504</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		117.627	492.675
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>117.627</b>	<b>492.675</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.864.810	2.939.799
Deposita og forudbetalt husleje.....		932.226	915.946
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>3.797.036</b>	<b>3.855.745</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	75.000	73.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.022.628	82.760
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.251.474	9.919.543
Selskabsskat.....		0	801.873
Anden gæld.....		1.358.148	1.282.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.707.250</b>	<b>12.159.333</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.504.286</b>	<b>16.015.078</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.394.942</b>	<b>45.778.257</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	257.842	246.809	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	528.397	2.129.350	
	<b>786.239</b>	<b>2.376.159</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	391.727	385.583	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.662.260	288.631	
	<b>3.053.987</b>	<b>674.214</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets resultat.....	0	729.885	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-15.659	0	
Regulering af udskudt skat, regnskabsåret.....	-559.276	-6.104	
	<b>-574.935</b>	<b>723.781</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Ejendom	
Kostpris 1. juli 2015.....		12.942.268	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>12.942.268</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		3.551.692	
Årets afskrivninger .....		222.788	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>3.774.480</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>9.167.788</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i dattervirksomhe er	
Kostpris 1. juli 2015.....		810.700	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>810.700</b>	
Opskrivninger 1. juli 2015.....		10.048.673	
Årets opskrivninger .....		450.327	
<b>Opskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>10.499.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>11.309.700</b>	

## NOTER

### Note

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet København II ApS, København.....	9.584.979	434.297	100 %
Amager Ejendomsservice ApS, København.....	1.724.721	16.031	100 %

#### Egenkapital

6

	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	6.500.000	10.048.673	3.732.980	8.988.851	29.270.504
Forslag til årets resultatdisponering.....		450.327	273.433	-2.221.235	-1.497.475
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>6.500.000</b>	<b>10.499.000</b>	<b>4.006.413</b>	<b>6.767.616</b>	<b>27.773.029</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Aktier, 6.500 stk. a nom. 1.000 kr.....	6.500.000	6.500.000
	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	3.012.799	2.939.810	75.000	2.550.262
Deposita og forudbetalt husleje.....	915.946	932.226	0	0
	<b>3.928.745</b>	<b>3.872.036</b>	<b>75.000</b>	<b>2.550.262</b>

#### Eventualposter mv.

8

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed Ejendomsselskabet København II ApS og dattervirksomhed Amager Ejendomsservice 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.

Selskabet har herudover ingen påhvilende eventualforpligtelser udover de for branchen normalt gældende.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.940 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 9.168 tkr.