
K/S Christianshavns Kanal 4

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000
Frederiksberg

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 17 14 31 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Inge Leth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Christianshavns Kanal 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

Direktion

Kim Nielsen

Hans Christian Melgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Christianshavns Kanal 4

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christianshavns Kanal 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 29. maj 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

København, den 29. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Karstensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Christianshavns Kanal 4
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 17 14 31 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. oktober 1992
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift og udvikling af ejendommen matr. nr. 547 Christianshavns Kvarter, beliggende Christianshavns Kanal 4, 1406 København K., samt anden form for investering.

Direktion

Kim Nielsen
Hans Christian Melgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|-------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 2.075.626 | 2.100.808 |
| Andre driftsindtægter | | 15.376 | 32.258 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | -470.572 | -404.524 |
| Andre eksterne omkostninger | | -223.373 | -190.342 |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | | 1.397.057 | 1.538.200 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1 | 9.245.750 | 26.674 |
| Bruttoresultat efter værdireguleringer | | 10.642.807 | 1.564.874 |
| Finansielle indtægter | | 44.736 | 1.863 |
| Finansielle omkostninger | | -2.279.135 | -810.594 |
| Årets resultat | | 8.408.408 | 756.143 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|----------------|
| Overført resultat | | 8.408.408 | 756.143 |
| | | 8.408.408 | 756.143 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 44.173.620 | 34.927.869 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 44.173.620 | 34.927.869 |
| Anlægsaktiver | | 44.173.620 | 34.927.869 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 651 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.456 | 3.506.318 |
| Andre tilgodehavender | | 46.330 | 45.787 |
| Tilgodehavender | | 48.437 | 3.552.105 |
| Likvide beholdninger | | 180.764 | 3.066.856 |
| Omsætningsaktiver | | 229.201 | 6.618.961 |
| Aktiver | | 44.402.821 | 41.546.830 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Reserver vedrørende finansielle instrumenter | | 0 | -1.698.652 |
| Overført resultat | | 23.013.403 | 14.604.995 |
| Egenkapital | 3 | 25.513.403 | 15.406.343 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 23.346.105 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 0 | 23.346.105 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 0 | 1.863 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.158 | 86.379 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 472.390 | 82.475 |
| Gæld til selskabsdeltagere | | 17.311.475 | 0 |
| Anden gæld | | 1.065.395 | 2.623.665 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 18.889.418 | 2.794.382 |
| Gældsforpligtelser | | 18.889.418 | 26.140.487 |
| Passiver | | 44.402.821 | 41.546.830 |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 9.245.750 | 26.674 |
| | 9.245.750 | 26.674 |

2 Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar 2016 | 32.988.005 |
| Kostpris 31. december 2016 | 32.988.005 |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 1.939.865 |
| Årets værdireguleringer | 9.245.750 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | 11.185.615 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 44.173.620 |

Dagsværdi er fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

3 Egenkapital

| | Selskabskapital | Reserver vedrørende finansielle instrumenter | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|---|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar 2016 | 2.500.000 | -1.698.652 | 14.604.995 | 15.406.343 |
| Indfrielse renteswap | 0 | 1.698.652 | 0 | 1.698.652 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 8.408.408 | 8.408.408 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 2.500.000 | 0 | 23.013.403 | 25.513.403 |

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 23.336.791 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 9.314 |
| Langfristet del | <u>0</u> | <u>23.346.105</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>1.863</u> |
| | <u>0</u> | <u>23.347.968</u> |

Prioritetsgælden er indfriet i forbindelse med salg af selskabet. Ny finansiering er optaget hos nye selskabsdeltagere.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen og består af huslejeindtægter samt opkrævne fællesbidrag til dækning af lejernes andel af driftsudgifterne vedrørende regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.