



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

**EJENDOMSAKTIESELSKABET VENSKABSBYERNE AF 15.09.1996**

**C/O EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4B A/S, STORE KONGENSGADE 67B, 1264 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2017

---

Niels Ulrik Heine

**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. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996 c/o Ejendomsadministrationen 4B A/S Store Kongensgade 67B 1264 København K
	CVR-nr.: 19 56 08 99 Stiftet: 16. september 1996 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Niels Peter Kornerup Jens Jørgen Kornerup Sven Erik Brockhuus Tine P. Brockhuus
<b>Direktion</b>	Jens Jørgen Kornerup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. januar 2017

Direktion

---

Jens Jørgen Kornerup

Bestyrelse

---

Niels Peter Kornerup

---

Jens Jørgen Kornerup

---

Sven Erik Brockhuus

---

Tine P. Brockhuus

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996 for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 12. januar 2017

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

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og udlejning af garager og opmagasineringsrum.

### **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 Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996 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

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 13 84 07 17.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

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

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 anskaffessummen 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Udbytte

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>HUSLEJEINDTÆGTER.....</b>		<b>519.204</b>	<b>406.878</b>
Omkostninger vedrørende drift af garager og kælder.....		-167.237	-166.684
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>351.967</b>	<b>240.194</b>
Personaleomkostninger.....	1	-10.478	-8.201
Eksterne omkostninger.....		-44.105	-39.926
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>297.384</b>	<b>192.067</b>
Andre finansielle indtægter.....		7.708	1.081
Andre finansielle omkostninger.....	2	-59.534	-43.802
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>245.558</b>	<b>149.346</b>
Skat af årets resultat.....	3	-54.023	-4.743
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>191.535</b>	<b>144.603</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		191.535	144.603
<b>I ALT.....</b>		<b>191.535</b>	<b>144.603</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		5.360.908	5.335.039
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.360.908</b>	<b>5.335.039</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.360.908</b>	<b>5.335.039</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		33.506	36.357
Andre tilgodehavender.....		24.970	6.977
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	440.435
Periodeafgrænsningsposter.....		12.514	12.203
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>70.990</b>	<b>495.972</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>869.559</b>	<b>133.497</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>940.549</b>	<b>629.469</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.301.457</b>	<b>5.964.508</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.174.241	2.982.706
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.674.241</b>	<b>3.482.706</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		923.425	917.734
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>923.425</b>	<b>917.734</b>
Selskabsskat.....		48.332	0
Deposita.....		98.175	100.695
Langfristede gældsforpligtelser.....		146.507	100.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.123	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.530.059	1.436.355
Anden gæld.....		102	27.018
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.557.284</b>	<b>1.463.373</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.703.791</b>	<b>1.564.068</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.301.457</b>	<b>5.964.508</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	10.478	8.201	
	<b>10.478</b>	<b>8.201</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	57.454	43.570	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.080	232	
	<b>59.534</b>	<b>43.802</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	48.332	-440.435	
Regulering af udskudt skat.....	5.691	445.178	
	<b>54.023</b>	<b>4.743</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		3.293.569	
Tilgang.....		25.869	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>3.319.438</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		2.083.075	
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>		<b>2.083.075</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		41.605	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>		<b>41.605</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>5.360.908</b>	

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	2.982.706	3.482.706	
Forslag til årets resultatdisponering.....		191.535	191.535	
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.174.241</b>	<b>3.674.241</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		<b>2016</b>	<b>2015</b>	
		kr.	kr.	
<b>Selskabskapital</b>				
Selskabskapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 500 kr.....		500.000	500.000	
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern 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 fremgår af årsrapporten for Initus A/S, CVR-nr. 13 84 07 17, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>7</b>
Selskabet har ingen pantsatte aktiver og har ikke stillet sikkerhed.				