

# Københavns Investeringsejendomme ApS

c/o Absalon & Co.  
Vestergade 29, 1456 København K

CVR-nr. 20 17 62 88



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. juni 2016

Som dirigent:

.....  
Mikael Lunøe



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Københavns Investeringsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

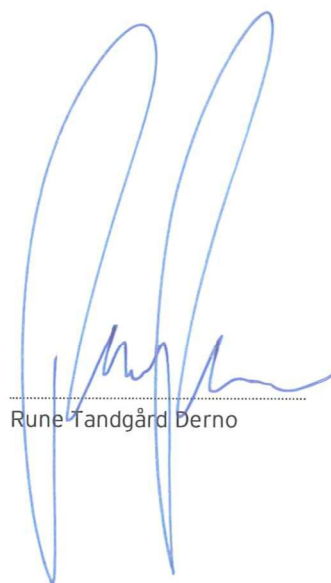
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2016  
Direktion:

  
Stig Birk Dørler  
direktør

Bestyrelse:

  
Mikael Lunøe  
formand  
Rune Tandgård Derno  
Stig Birk Dørler

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Københavns Investeringsejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Investeringsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

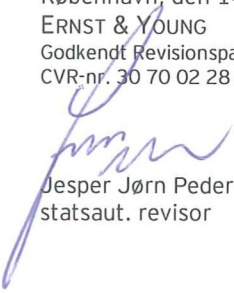
Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

København, den 14. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Jørn Pedersen  
statsaut. revisor



## Oplysninger om selskabet

Navn	Københavns Investeringssejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o Absalon & Co. Vestergade 29, 1456 København K
CVR-nr.	20 17 62 88
Stiftet	1. juni 1997
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Lunøe, formand Rune Tandgård Derno Stig Birk Dørler
Direktion	Stig Birk Dørler, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.155.803	1.940.918
	Tilbageførsel af nedskrivning på omsætningsaktiver	0	85.740.013
	Resultat af primær drift	2.155.803	87.680.931
3	Finansielle indtægter	0	165
4	Finansielle omkostninger	-2.675.781	-1.942.296
	Resultat før skat	-519.978	85.738.800
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-519.978	85.738.800
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-519.978	85.738.800
		-519.978	85.738.800

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
5	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	264.232.063	264.205.000
		<u>264.232.063</u>	<u>264.205.000</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende lejeindtægter	102.540	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.394.821	1.294.906
	Andre tilgodehavender	605.061	470.874
		<u>2.102.422</u>	<u>1.765.780</u>
	Likvide beholdninger	0	908
	Omsætningsaktiver i alt	<u>266.334.485</u>	<u>265.971.688</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>266.334.485</u>	<u>265.971.688</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	82.930.470	83.450.448
	Egenkapital i alt	<u>83.930.470</u>	<u>84.450.448</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	149.828.866	146.810.410
	Anden gæld	1.038.030	1.020.632
		<u>150.866.896</u>	<u>147.831.042</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.049.134	3.676.590
	Gæld til banker	28.818.943	24.277.518
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	667.754	3.126.317
	Gæld til tilknyttede virksomheder	328.818	1.383.936
	Anden gæld	227.196	809.170
	Periodeafgrænsningsposter	445.274	416.667
		<u>31.537.119</u>	<u>33.690.198</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>182.404.015</u>	<u>181.521.240</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>266.334.485</u>	<u>265.971.688</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	-2.288.352	-1.288.352
Årets resultat	0	85.738.800	85.738.800
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	83.450.448	84.450.448
Årets resultat	0	-519.978	-519.978
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>82.930.470</u>	<u>83.930.470</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Investeringsejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af lokaler samt andre indtægter i tilknytning hertil.

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden fratrukket rabatter.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

Ejendomme anskaffet med videresalg for øje, måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger samt ombygnings- og udviklingsomkostninger. Der afskrives ikke på handelsejendomme.

I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for handelsejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at foretage opkøb af og investere i ejendomme og ejendomsprojekter til videreudvikling, salg, egen eje og hermed beslægtet virksomhed.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	165
	0	165

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til banker	749.408	769.436
Renteomkostning til realkreditinstitutter	1.212.986	1.037.408
Låneomkostninger ved omlægning	378.856	0
Andre finansielle omkostninger	334.531	135.452
	<u>2.675.781</u>	<u>1.942.296</u>

### 5 Varebeholdninger

Virksomhedens handelsejendomme er målt til en kostpris på 320.383.300 kr. (2014: 320.356.237 kr.). Der er pr. balancedagen foretaget nedskrivninger for 56.151.237 kr. (2014: 56.151.237 kr.).

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	150.878.000	1.049.134	149.828.866	118.488.105
Anden gæld	1.038.030	0	1.038.030	0
	<u>151.916.030</u>	<u>1.049.134</u>	<u>150.866.896</u>	<u>118.488.105</u>

Virksomhedens bankforbindelse har stillet kortfristede kreditfaciliteter til rådighed for virksomheden i regnskabsåret. Efter balancedagen har virksomhedens bankforbindelse vedblevet at finansiere virksomheden, ligesom virksomhedens kreditramme er øget.

Det er ledelsens forvening, at banken fortsat vil finansiere virksomheden frem til et salg af virksomhedens handelsejendomme.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, udgørende 159.198 t.kr., er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 264.232 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, udgørende 20.499 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på 44.123 t.kr. samt skadeløsbreve på 35.240 t.kr., der giver pant i ovenstående handelsejendomme.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Copenhagen Capital Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.