

Københavns Investeringsejendomme ApS

Vestergade 29, 1456 København K

CVR-nr. 20 17 62 88

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2018

Dirigent:

.....
Stig Birk Dørler





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Københavns Investeringsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2018
Direktion:

.....
Stig Birk Dørler
direktør

Bestyrelse:

.....
Mikael Lunøe
formand

.....
Mette Dørler

.....
Stig Birk Dørler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Københavns Investeringsejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Investeringsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Uafhængighed

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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. juli 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne21326

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Københavns Investeringsejendomme ApS
Adresse, postnr., by	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 Mette Dørler Stig Birk Dørler
Direktion	Stig Birk Dørler, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

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.

Virksomheden har været uden aktivitet i 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 4.401.543 kr. mod et underskud på 17.738.863 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.790.065 kr. Virksomhedens årsregnskab er negativt påvirket af afledte omkostninger ved salg af handelsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-59.062	1.649.843
	Personaleomkostninger	-3.600.000	0
	Andre driftsomkostninger	0	-17.016.903
	Resultat før finansielle poster	-3.659.062	-15.367.060
2	Finansielle indtægter	410.937	0
3	Finansielle omkostninger	-1.153.418	-2.371.803
	Resultat før skat	-4.401.543	-17.738.863
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-4.401.543	-17.738.863
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	60.000.000
	Overført resultat	-4.401.543	-77.738.863
		-4.401.543	-17.738.863

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	5.727.420	0
		<u>5.727.420</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg af vare og tjenesteydelser	90.799	105.048
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.335.398	1.957.606
	Andre tilgodehavender	3.746.694	20.484
		<u>13.172.891</u>	<u>2.083.138</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.827.660</u>	<u>152.406.435</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.727.971</u>	<u>154.489.573</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.727.971</u>	<u>154.489.573</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	790.065	5.191.608
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	60.000.000
		<u>1.790.065</u>	<u>66.191.608</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.790.065</u>	<u>66.191.608</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	73.745.000
	Gæld til banker	0	59.714
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.772	4.908.325
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.621.336	129.212
	Anden gæld	62.798	9.455.714
		<u>47.937.906</u>	<u>88.297.965</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.937.906</u>	<u>88.297.965</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.727.971</u>	<u>154.489.573</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	5.191.608	60.000.000	66.191.608
Overført via resultatdisponering	0	-4.401.543	0	-4.401.543
Udloddet udbytte	0	0	-60.000.000	-60.000.000
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	790.065	0	1.790.065

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Københavns Investeringsejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning - udlejning

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/bruttotab

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder 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 nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdi 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 lånoptagelse 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 nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	123.360	0
Andre finansielle indtægter	287.577	0
	<u>410.937</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	530.398	0
Andre finansielle omkostninger	623.020	2.371.803
	<u>1.153.418</u>	<u>2.371.803</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikael Lunø

Bestyrelsesformand

På vegne af: Københavns Investeringsejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-668053297852

IP: 212.237.xxx.xxx

2018-07-02 10:26:26Z

NEM ID 

Stig Birk Dørler

Direktionsmedlem

På vegne af: Københavns Investeringsejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-424815759812

IP: 89.239.xxx.xxx

2018-07-03 06:40:53Z

NEM ID 

Stig Birk Dørler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Københavns Investeringsejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-424815759812

IP: 89.239.xxx.xxx

2018-07-03 06:40:53Z

NEM ID 

Mette Dørler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Københavns Investeringsejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-355759813142

IP: 83.89.xxx.xxx

2018-07-04 08:12:07Z

NEM ID 

Jesper Jørn Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:89023474

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-07-04 08:17:43Z

NEM ID 

Stig Birk Dørler

Dirigent

På vegne af: Københavns Investeringsejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-424815759812

IP: 83.89.xxx.xxx

2018-07-04 12:20:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PSG7P-E18AC-K1NNY-33GVP-K6KHU-3BGE7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>