



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Kristianiagade A/S

Skovvej 71 B, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 20 29 73 36

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Anders Meldahl
Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for EjendomsSelskabet Kristianiagade A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. oktober 2016

Direktion

Anders Bent Meldahl

Bestyrelse

Katarzyna Jurgowiak
formand

Hanne Meldahl

Anders Bent Meldahl



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kristianiagade A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kristianiagade A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 6. oktober 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Kristianiagade A/S Skovvej 71 B 2920 Charlottenlund |
| | CVR-nr.: 20 29 73 36 |
| | Stiftet: 4. august 1997 |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Bestyrelse | Katarzyna Jurgowiak, formand Hanne Meldahl Anders Bent Meldahl |
| Direktion | Anders Bent Meldahl |
| Revisor | Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab |
| Modervirksomhed | Amelco ApS |



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom, samt investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 1.090.925 | 1.131.693 |
| Andre eksterne omkostninger | -40.077 | -34.990 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -408.631 | -192.982 |
| Bruttoresultat | 642.217 | 903.721 |
| Personaleomkostninger | -151.654 | -152.306 |
| Driftsresultat | 490.563 | 751.415 |
| Andre finansielle indtægter | 570 | 395.466 |
| Andre finansielle omkostninger | -1.218.428 | -415.550 |
| Resultat før skat | -727.295 | 731.331 |
| 1 Skat af årets resultat | 160.005 | -11.221 |
| Årets resultat | -567.290 | 720.110 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 126.500 | 116.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 604.110 |
| Disponeret fra overført resultat | -693.790 | 0 |
| Disponeret i alt | -567.290 | 720.110 |



Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>19.500.000</u> | <u>19.500.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>19.500.000</u> | <u>19.500.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>19.500.000</u> | <u>19.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 25.605 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>47.460</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>73.065</u> |
| Likvide beholdninger | <u>329.098</u> | <u>341.183</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>329.098</u> | <u>414.248</u> |
| Aktiver i alt | <u>19.829.098</u> | <u>19.914.248</u> |



Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2016 | 2015 |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 4 Overført resultat | 4.796.322 | 5.490.112 |
| 5 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 126.500 | 116.000 |
| Egenkapital i alt | 5.422.822 | 6.106.112 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 3.111.138 | 3.271.143 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 3.111.138 | 3.271.143 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til pengeinstitutter | 10.621.074 | 9.810.159 |
| Deposita | 330.842 | 316.168 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 10.951.916 | 10.126.327 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 152.909 | 192.051 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 677 | 0 |
| Selskabsskat | 119.591 | 119.591 |
| Anden gæld | 70.045 | 99.024 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 343.222 | 410.666 |
| Gældsforpligtelser i alt | 11.295.138 | 10.536.993 |
| Passiver i alt | 19.829.098 | 19.914.248 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |
| 9 Nærtstående parter | | |



Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 119.591 |
| Årets regulering af udskudt skat | -160.005 | 104.604 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 | -212.974 |
| | <u>-160.005</u> | <u>11.221</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli | 6.157.420 | 6.157.420 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 30. juni | <u>6.157.420</u> | <u>6.157.420</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli | 13.342.580 | 13.342.580 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni | <u>13.342.580</u> | <u>13.342.580</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>19.500.000</u> | <u>19.500.000</u> |

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører dette både boliglejemål, samt erhvervslejemål.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos en køber. Dette forretningskrav er på baggrund af ejendommen fattsat til 4,54 %.

3. Virksomhedskapital

| | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital 1. juli | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |

Aktiekapitalen består af anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.



Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. juli | 5.490.112 | 4.886.002 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-693.790</u> | <u>604.110</u> |
| | <u>4.796.322</u> | <u>5.490.112</u> |
| | | |
| 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. juli | 116.000 | 116.000 |
| Udloddet udbytte | -116.000 | -116.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>126.500</u> | <u>116.000</u> |
| | <u>126.500</u> | <u>116.000</u> |
| | | |
| 6. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Grundejernes Investeringsfond | 0 | 34.964 |
| Nordea Kredit Ciborg 6 - 5 mio | 5.007.500 | 4.996.000 |
| Nordea Kredit Ciborg 6 - 4,378 mio | 4.207.193 | 4.347.922 |
| Markedsværdi af renteswap | <u>1.559.290</u> | <u>623.324</u> |
| | 10.773.983 | 10.002.210 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-152.909</u> | <u>-192.051</u> |
| | <u>10.621.074</u> | <u>9.810.159</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.774 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 19.500 t.kr.

Ejerpantebrev stort t.kr. 1.750 med pant i ejendommen ligger til sikkerhed for engagement med Nordea Bank.



Noter

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser udover sædvanlige håndværkergarantier.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Amelco ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Amelco ApS, Skovvej 71 B, 2920 Charlottenlund

Katarzyna Jurgowiak, Kristianiagade 6, 2. tv., 2100 København Ø



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Kristianiagade A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kristianiagade A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Anders Bent Meldahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-720068464332

IP: 188.183.63.15

2016-11-03 14:39:14Z

NEM ID 

Anders Bent Meldahl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-720068464332

IP: 188.183.63.15

2016-11-03 14:39:14Z

NEM ID 

Hanne Meldahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-906346044114

IP: 188.183.63.15

2016-11-05 16:06:16Z

NEM ID 

Katarzyna Jurgowiak

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-879299810279

IP: 188.178.248.255

2016-11-07 18:35:24Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATSAUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2016-11-08 11:13:33Z

NEM ID 

Anders Bent Meldahl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-720068464332

IP: 188.183.63.15

2016-11-08 11:19:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IPZBG-W0ITM-OEFTE-8Z1JV-TLEHH-AWWT1

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>