



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 KIRKEBO

### ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. april 2016

---

Henrik Oehlenschlæger

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Kirkebo c/o Rialtoadvokater Falkoner Alle 1, 5. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 15 50 12 Stiftet: 21. januar 1947 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Bjørn Oehlenschläger, Formand Mikis Mortensen Lasse Breuning Sluth Knud Olesen Kurt Sluth
<b>Direktion</b>	Mikis Mortensen
<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. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo.

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 29. april 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Mikis Mortensen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Henrik Bjørn Oehlenschläger  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mikis Mortensen

\_\_\_\_\_  
Lasse Breuning Sluth

\_\_\_\_\_  
Knud Olesen

\_\_\_\_\_  
Kurt Sluth

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Kirkebo*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. april 2016

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

Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for 2015 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger. Denne indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Generelt

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

## 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 salgsomkostninger 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.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet.

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

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>1.532.970</b>	<b>1.521.780</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-825.119	-890.176
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>707.851</b>	<b>631.604</b>
Personaleomkostninger.....		-16.000	-16.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		900.000	8.600.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.591.851</b>	<b>9.215.604</b>
Finansielle indtægter.....	1	1.430	2.286
Finansielle omkostninger.....	2	-375.962	-324.888
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.217.319</b>	<b>8.893.002</b>
Skat af årets resultat.....	3	-265.611	-1.698.928
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>951.708</b>	<b>7.194.074</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		951.708	7.194.074
<b>I ALT</b> .....		<b>951.708</b>	<b>7.194.074</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		33.900.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	33.900.000	33.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.900.000</b>	<b>33.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	3.500
Periodeafgrænsningsposter.....		12.017	10.793
Tilgodehavender.....		12.017	14.293
Likvider.....		864.111	766.244
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>876.128</b>	<b>780.537</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.776.128</b>	<b>33.780.537</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		615.600	615.600
Opskrivningshenlæggelser.....		18.013.128	18.013.128
Overført overskud.....		628.343	-323.365
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>19.257.071</b>	<b>18.305.363</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.470.614	4.205.004
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.470.614</b>	<b>4.205.004</b>
Prioritetsgæld.....		10.291.268	10.580.391
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.291.268	10.580.391
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	321.637	310.554
Anden gæld.....		339.174	357.362
Periodeafgrænsningsposter.....		96.364	21.863
Kortfristede gældsforpligtelser.....		757.175	689.779
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.048.443</b>	<b>11.270.170</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.776.128</b>	<b>33.780.537</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Værdi af aktier 31. december 2015	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.430	2.286		
	<b>1.430</b>	<b>2.286</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	375.962	324.888		
	<b>375.962</b>	<b>324.888</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	265.611	1.698.928		
	<b>265.611</b>	<b>1.698.928</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		1.571.874		
Kostpris 31. december 2015.....		<b>1.571.874</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		31.428.126		
Årets værdireguleringer.....		900.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		<b>32.328.126</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>33.900.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabskapit: I	Opskrivningsl enlæggelser	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	615.600	18.013.128	-323.365	18.305.363
Forslag til årets resultatdisponering.....			951.708	951.708
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>615.600</b>	<b>18.013.128</b>	<b>628.343</b>	<b>19.257.071</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	10.580.391	10.291.268	321.637	8.948.403
	<b>10.580.391</b>	<b>10.291.268</b>	<b>321.637</b>	<b>8.948.403</b>

## NOTER

			Note
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>7</b>
Ingen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>8</b>
Ejerpantebrev stort kr. 450.000 er til selskabets fri disposition.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.613 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33.900 tkr.			
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	kr.	kr.	
<b>Værdi af aktier 31. december 2015</b>			<b>9</b>
Egenkapital ifølge regnskab.....	19.254.871	18.305.364	
Udskudt skat.....	4.472.814	4.205.004	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi.....	-10.947	22.978	
Reservation for opskrivning af ejendom.....	-2.000.000	-2.000.000	
	<b>21.716.738</b>	<b>20.533.346</b>	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 15.300.....		539.743	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 18.000.....		634.992	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 30.600.....		1.079.487	
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 36.000.....		1.269.985	