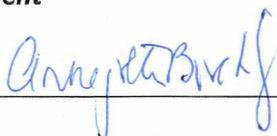


A/S Københavns Ejendomsselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.marts 2018

Dirigent



Annegrete Birck Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsesberetning

A/S Københavns Ejendomsselskab har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital. Som følge heraf betragtes ejendommene som investeringsejendomme. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Hovedtal	2017	2016	2015	2014	2013
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	19.123	19.691	19.657	20.043	20.591
Resultat af primær drift	25.524	-25.155	34.571	20.596	11.543
Resultat af finansielle poster	33	-63	869	-6	-11
Årets resultat	64.900	-27.990	72.738	100.716	-25.910
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Egenkapital	839.004	809.104	897.094	1.033.356	962.640
Balancesum	894.725	833.054	907.417	1.060.237	983.615
Nøgletal i %					
Afkastgrad	9,3	-8,8	11,7	7,2	4,0
Ejendomsinvesteringsgrad	30,7	31,6	33,3	26,5	29,1
Egenkapitalandel	93,8	97,1	98,9	97,5	97,9
Egenkapitalens forrentning	7,9	-3,3	7,5	10,1	-2,6

Årets resultat

Selskabets resultat for 2017 viser et overskud på 64.900 t. kr. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv. Selskabets resultat eksklusiv værdiregulering er i øvrigt i overensstemmelse med den forventede udvikling.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets portefølje af ejendomme er spredt geografisk i hele Danmark og omfatter både bolig- erhvervs- ejendomme, hvorved risikoen for svigtende lejeindtægter er reduceret. Ejendommene vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt svigtende vedligeholdelsesudgifter.

Markedsrisici

Selskabet måler ejendommens dagsværdi til nutidsværdien af ejendommens fremtidige pengestrømme og terminalværdier (DCF-metoden). Der er usikkerhed knyttet til skønnet for markedsværdien.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke optaget fremmedfinansiering, og selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Øvrige risici

Selskabet har ikke indgået andre risici end de risici, der knytter sig til selskabets formål.

Skat

Selskabet opfylder for 2017 betingelserne for at være fritaget for selskabsskat, hvilket indebærer, at selskabet ikke medregner skat af årets resultat.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet vil have en uændret aktivitet og får et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for A/S Kjøbenhavns Ejendomsselskab.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. marts 2018

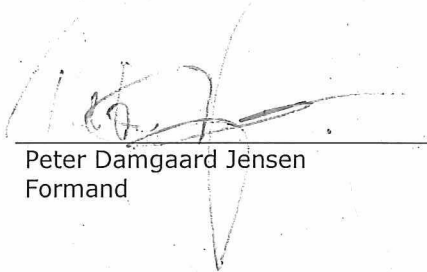
Direktionen:



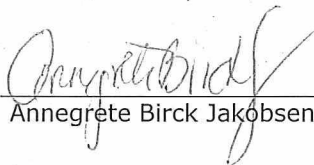
Michael Nellemann Pedersen
Direktør

Hellerup, den 13. marts 2018

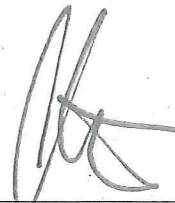
Bestyrelsen:



Peter Damgaard Jensen
Formand



Annegrete Birck Jakobsen



Michael Nellemann Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Københavns Ejendomsselskab

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Københavns Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet for 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 regnskabet

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

Som led i revisionen, 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 regnskabet, 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 forsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, 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.

København, den 13. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne 24822

Resultatopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	2	19.123	19.691
Driftsomkostninger, investeringsejendomme	3	-4.204	-3.899
Bruttoresultat		14.919	15.792
Administrationsomkostninger	4	-1.332	-1.721
Værdiregulering, investeringsejendomme	5	11.937	-39.226
Resultat af primær drift		25.524	-25.155
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.342	-2.772
Finansielle indtægter		37	0
Finansielle omkostninger		-4	-63
Årets resultat		<u>64.900</u>	<u>-27.990</u>
Der foreslås disponeret således:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.342	
Overført til overført resultat		-14.443	
		<u>64.900</u>	

Årsrapport 2017

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Aktiver

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		274.887	262.950
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>274.887</u>	<u>262.950</u>
Finansielle anlægsaktiver	6		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		584.338	564.996
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>584.338</u>	<u>564.996</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>859.225</u>	<u>827.946</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		233	8
Tilgodehavende hos pensionskasserne		30.577	897
Andre tilgodehavender		4.471	4.181
Periodeafgrænsningsposter		218	22
Tilgodehavender i alt		<u>35.500</u>	<u>5.108</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.500</u>	<u>5.108</u>
Aktiver i alt		<u>894.725</u>	<u>833.054</u>

Årsrapport 2017

Balance

Alle beløb i tusinde kr.

Passiver

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		244.866	244.866
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		337.835	318.493
Overført resultat		196.303	210.745
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	35.000
Egenkapital i alt	7	<u>839.004</u>	<u>809.104</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Lejededesita		8.555	9.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	<u>8.555</u>	<u>9.097</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra lejere		16	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.729	12.781
Anden gæld		2.422	2.072
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>47.166</u>	<u>14.853</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>55.721</u>	<u>23.950</u>
Passiver i alt		<u>894.725</u>	<u>833.054</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

Alle beløb i tusinde kr.

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Årsrapporten præsenteres i tusinde kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil tilfalde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ved første indregning måles finansielle instrumenter til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Omkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende ejendomsdrift, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Værdiregulering

Værdiregulering omfatter værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer.

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

Såfremt 90 % - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi i budgetår elleve, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af den enkelte ejendom, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelsesår mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommene vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Årsrapport 2017

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for de enkelte ejendomme fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Værdireguleringer på investeringsejendomme indregnes over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til indre værdi (equity-metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gns. materielle aktiver

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Note 2

Lejeindtægter, investeringsejendomme

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beboelse	968	971
Erhverv	18.155	18.720
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	<u>19.123</u>	<u>19.691</u>

Årsrapport 2017

Note 3

Driftsomkostninger, investeringsejendomme	2017	2016
Driftsomkostninger	3.044	3.210
Hensat til indvendig vedligeholdelse	46	46
Hensat til udvendig vedligeholdelse	638	630
Vedligeholdelse ud over hensat	423	-51
Særindretning af erhvervslejemaal	53	64
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	4.204	3.899

Note 4

Administrationsomkostninger	2017	2016
Administrationshonorar til PKA A/S	407	404
Revision	126	126
Øvrige administrationsomkostninger	799	1.191
Administrationsomkostninger i alt	1.332	1.721

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2017	146.180
Kostpris pr. 31.12.2017	146.180
Værdireguleringer pr. 1.1.2017	116.770
Værdiregulering i året	11.937
Værdiregulering pr. 31.12.2017	128.707
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	274.887

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 200.042 t. kr.

Årsrapport 2017

Note 6

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	Kapital andele
Kostpris pr. 1.1.2017	246.503
Kostpris pr. 31.12.2017	246.503
Værdiregulering pr. 1.1.2017	318.493
Udloddet udbytte	-20.000
Årets resultat efter skat	39.342
Værdiregulering pr. 31.12.2017	337.835
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	584.338

Selskabets tilknyttede virksomhed, Forstædernes Ejendomsaktieselskab med hjemsted i Gentofte ejes 100%

Note 7

Egenkapital	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Overført udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2017	244.866	318.493	210.745	35.000	809.104
Udbetalt udbytte				-35.000	-35.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.342			19.342
Regulering af investeringsejendør					
Overført af årets resultat			-14.443		-14.443
Forslag til udbytte for regnskabsåret				60.000	60.000
Egenkapital pr. 31.12.2017	244.866	337.835	196.303	60.000	839.004

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne er udstedt i 244.866 stk. á 1.000 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Årsrapport 2017

Note 8	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2017	31.12.2017	første år	efter 5 år
Lejededesita	9.097	8.555	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.097	8.555	-	-

Note 9

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskattelovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskætning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 32.244 t. kr.

Note 10

Nærtstående parter

Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Følgende aktionærer besidder aktier, som er tillagt mindst 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5% af selskabskapitalen:

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Selskabet ejer hele kapitalen i følgende tilknyttede virksomhed:

Forstædernes Ejendomsaktieselskab, Tuborg Boulevard 3, Hellerup

Lånemellemværende med nærtstående parter forrentes på markedsmæssige vilkår.