



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

CONSTANTIA EJENDOM A/S

C/O NOVEMBER FIRST APS, STRANDGADE 98, 3. SAL., 1401 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Gregers Kronborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Constantia Ejendom A/S c/o November First ApS Strandgade 98, 3. sal. 1401 København K
	Hjemmeside: www.constantia.dk E-mail: constantia.ejendom@constantia.dk
	CVR-nr.: 26 37 16 94 Stiftet: 17. december 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gregers Kronborg, formand Bente Susanne Kronborg Per Hald
Direktion	Birgitte Helen Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Constantia Ejendom A/S.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Direktion

Birgitte Helen Pedersen

Bestyrelse

Gregers Kronborg
Formand

Bente Susanne Kronborg

Per Hald

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Constantia Ejendom A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Constantia Ejendom A/S 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. maj 2016

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

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed ved gennemførelse af byggeprojekter, ejendomsbesiddelse samt ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For boligejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning.

Målingen af ejendommene i regnskabet er fastsat til 89.761 tkr. ud fra et afkastkrav på 5,50% ved et ejendomsresultat på 4.787 tkr. tillagt deposita og forudbetalt husleje.

Påvirkning egenkapital ved ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning:

- afkastkravet på 5,00% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	+6.788 tkr.
- afkastkravet på 5,25% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	+3.233 tkr.
- afkastkravet på 5,75% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	-2.951 tkr.
- afkastkravet på 6,00% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	-5.657 tkr.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansieringen af selskabets investeringsejendomme og består dermed i det væsentligste i risikoen for markedsbestemte rentestigninger. Realkreditlån optages primært med fast rente og til dels med variabel rente. Lån med fast rente er konverterbare og selskabets langsigtede følsomhed overfor rentestigninger forsøges hermed begrænset.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Constantia Ejendom A/S 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

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

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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-8 år 0%

Ved første indregning måles investeringejendomme til kostpris. Herefter måles investeringejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien af investeringejendomme er fastsat ud fra en afkastmodel. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i et opgjort driftsafkast sat i forhold til et forrentningskrav.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger pr. m² pr. år, administrationsomkostninger, skatter og afgifter samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Forrentningskravet er fastsat ud fra markedsræssige forhold på statustidspunktet.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Investeringejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringejendom forældes, afspejles i investeringejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringejendommenes brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,8 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsræssige 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		6.478	4.721
Personaleomkostninger.....	1	-1.548	-2.182
Af- og nedskrivninger.....		-204	-208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200	2.591
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		162	-142
DRIFTSRESULTAT.....		4.688	4.780
Andre finansielle indtægter.....	2	1.102	108
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.663	-5.000
RESULTAT FØR SKAT.....		3.127	-112
Skat af årets resultat.....	4	-689	24
ÅRETS RESULTAT.....		2.438	-88
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.438	-88
I ALT.....		2.438	-88

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Boligejendomme.....		89.761	89.961
Driftsmateriel og inventar.....		357	561
Materielle anlægsaktiver.....	5	90.118	90.522
ANLÆGSAKTIVER.....		90.118	90.522
Tilgodehavender fra salg.....		377	323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.178	1.560
Andre tilgodehavender.....		0	7
Periodeafgrænsningsposter.....		100	86
Tilgodehavender.....		1.655	1.976
Likvider.....		2.367	3.259
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.022	5.235
AKTIVER.....		94.140	95.757
PASSIVER			
Selskabskapital.....		567	567
Overført overskud.....		17.040	14.602
EGENKAPITAL.....	6	17.607	15.169
Hensættelse til udskudt skat.....		5.889	5.200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.889	5.200
Obligationslån.....		59.732	60.363
Anden gæld.....		9.020	10.112
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	68.752	70.475
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	568	543
Gæld til pengeinstitutter.....		22	622
Anden gæld.....		1.302	3.748
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.892	4.913
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		70.644	75.388
PASSIVER.....		94.140	95.757
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Ejerforhold	11		

NOTER

	2015 tkr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.539	2.173	
Andre omkostninger til social sikring.....	9	9	
	1.548	2.182	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.102	108	
	1.102	108	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.663	5.000	
	2.663	5.000	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	689	-24	
	689	-24	
Materielle anlægsaktiver			5
	Boligejendomme	Driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	63.792	1.279	
Kostpris 31. december 2015.....	63.792	1.279	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	718	
Årets afskrivninger	0	204	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	922	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	26.169	0	
Årets værdireguleringer.....	-200	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	25.969	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	89.761	357	

Boligejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model.

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	567	14.602	15.169
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.438	2.438
Egenkapital 31. december 2015.....	567	17.040	17.607

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	60.906	60.299	568	54.586
Anden gæld.....	10.112	9.020	0	9.020
	71.018	69.319	568	63.606

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Gregers Kronborg ApS CVR. nr. 19469794, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.281 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 89.761 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

10

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Gregers Kronborg, Fairmile Avenue 20, Cobham KT11 2JB England, der er hovedaktionær.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter modervirksomhed samt selskabernes bestyrelse, direktion og disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

11

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:

Gregers Kronborg ApS
c/o November First ApS, Strandgade 98, 3. sal
1401 København K