

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer:  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

**K/S Christiansbro**

**c/o Bækgården  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk**

---

**CVR-nr. 28 28 45 86**

---

**Årsrapport for 2016/2017**

---

**(13. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. juni 2017

  
Ernest Schuster

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Christiansbro  
c/o Bækgården  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk

---

**Regnskabsår** 1. maj 2016 - 30. april 2017

---

**Bestyrelse** Jesper Tullin  
Jacob Høedt Larsen  
Ernest Schuster

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/2017 for K/S Christiansbro.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Vedbæk, den 22. juni 2017

**Bestyrelse:**

Jesper Tullin

Jacob Høedt Larsen

Ernest Schuster

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Christiansbro

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Christiansbro for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 22. juni 2017

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at eje og udleje parkeringskælderens Christiansbro, beliggende i København.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016/2017 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016/2017 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2016/2017

Selskabet har i regnskabsåret realiseret en aktivitet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat er således et overskud på kr. 291.317 som anses for mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Christiansbro for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015/2016. Ændringen har påvirket resultatet for 2015/2016 negativt med t.dkk 474, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 30/4 2016 har været positiv med t.dkk 82.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger, ejendomsadministration, markedsføring, konsulentonorarer og revision m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, bankgebyrer samt amortisering af låneomkostninger.

### Skat

Skat af kommanditskabets resultat påhviler den enkelte kommanditist og indregnes derfor ikke i årsregnskabet.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsætning.....	5.783.146	5.186.167
Andre eksterne omkostninger.....	1.813.340	2.001.580
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>3.969.806</b>	<b>3.184.587</b>
1 Dagsværdireguleringer.....	-3.100.000	4.500.000
2 Af- og nedskrivninger.....	10.750	11.640
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>859.056</b>	<b>7.672.947</b>
Finansielle indtægter.....	0	3.638
Finansielle omkostninger.....	567.739	596.545
<b>Årets resultat.....</b>	<b>291.317</b>	<b>7.080.040</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	291.317	7.080.040
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>291.317</b>	<b>7.080.040</b>

## Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	3.969.806	3.184.587
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	-3.100.000	4.500.000
2 Af- og nedskrivninger.....	10.750	11.640
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	859.056	7.672.947
Finansielle indtægter.....	0	3.638
Finansielle omkostninger.....	567.739	596.545
<b>Årets resultat</b> .....	<u>291.317</u>	<u>7.080.040</u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>291.317</u>	<u>7.080.040</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u>291.317</u>	<u>7.080.040</u>

## Balance pr. 30. april 2017

### Aktiver

Note	<u>30.04.2017</u>	<u>30.04.2016</u>
1 Investeringsejendom.....	74.600.000	77.700.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	10.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>74.600.000</u>	<u>77.710.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>74.600.000</u>	<u>77.710.750</u>
Andre tilgodehavender.....	175.241	166.725
Periodeafgrænsningsposter.....	75.413	73.218
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>250.654</u>	<u>239.943</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>1.120.935</u>	<u>1.346.254</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>1.371.589</u>	<u>1.586.197</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>75.971.589</b></u>	<u><b>79.296.947</b></u>

## Balance pr. 30. april 2017

### Passiver

Note	30.04.2017	30.04.2016
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	34.609.196	44.262.808
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>36.609.196</b>	<b>46.262.808</b>
4		
Kreditinstitutter.....	32.860.932	27.482.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>32.860.932</b>	<b>27.482.448</b>
4		
Kreditinstitutter.....	4.526.896	3.540.583
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	138.825	151.206
Anden gæld.....	1.835.740	1.859.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6.501.461</b>	<b>5.551.691</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>39.362.393</b>	<b>33.034.139</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>75.971.589</b>	<b>79.296.947</b>
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
<b>2015/2016</b>			
Egenkapital primo.....	2.000.000	37.182.768	39.182.768
Årets resultat.....		7.080.040	7.080.040
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>44.262.808</b>	<b>46.262.808</b>
<b>2016/2017</b>			
Egenkapital primo.....	2.000.000	44.262.808	46.262.808
Årets resultat.....		291.317	291.317
Udlodning.....		-9.944.929	-9.944.929
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>34.609.196</b>	<b>36.609.196</b>

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>1 Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo.....	50.012.940	50.012.940
Årets til- og afgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.04.2017.....	<u>50.012.940</u>	<u>50.012.940</u>
Regulering til dagsværdi primo.....	27.687.060	23.187.060
Årets regulering.....	-3.100.000	4.500.000
Regulering til dagsværdi pr. 30.04.2017.....	<u>24.587.060</u>	<u>27.687.060</u>
<b>Dagsværdi værdi pr. 30.04.2017.....</b>	<b><u>74.600.000</u></b>	<b><u>77.700.000</u></b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt.....	4.579.813	4.797.739
Afkastkrav.....	5,75%	5,75%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>68.632.000</u>	<u>71.484.000</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>81.704.762</u>	<u>85.100.000</u>
<b>2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo.....	35.000	35.000
Årets tilgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.04.2017.....	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Afskrivninger primo.....	24.250	12.610
Årets afskrivning.....	10.750	11.640
Afskrivninger pr. 30.04.2017.....	<u>35.000</u>	<u>24.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2017....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.750</u></b>

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>3 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
40 kommanditanparter á 50.000.....	2.000.000	2.000.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 40 kommanditanparter á 312.500 dkk.....	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	12.500.000	12.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investorhæftelse pr. 30.04.2017.....</b>	<b><u>10.500.000</u></b>	<b><u>10.500.000</u></b>
Pr. anpart.....	<u>262.500</u>	<u>262.500</u>
<b>4 Kreditinstitutter</b>		
Nominel restgæld, BRF Kredit.....	38.399.350	32.100.587
Låneomkostninger til amortisering.....	<u>-1.011.522</u>	<u>-1.077.556</u>
<b>Amortiseret kostpris pr. 30.04.2017.....</b>	<b><u>37.387.828</u></b>	<b><u>31.023.031</u></b>
Andel som forfalder indenfor 1 år.....	4.526.896	3.540.583
Andel som forfalder efter 5 år.....	15.513.581	17.190.284
<b>5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på tdkk 74.600 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en nominel restgæld på t.dkk 38.399.		