



JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Telefax 7023 0191  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Jens Weien Svendsen

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

## **K/S Christiansbro**

**c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk**

---

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

---

**Årsrapport for 2015/2016**

---

**(12. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. juni 2016

  
Ernest Schuster  
Dirigent

---

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. april 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 30. april 2016 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Christiansbro  
c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk

---

**Regnskabsår** 1. maj 2015 - 30. april 2016

---

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

---

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

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/2016 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.

Vedbæk, den 24. juni 2016

**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 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 24. juni 2016

### **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 2015/2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015/2016 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015/2016

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

Årets resultat er således et overskud på kr. 7.553.653 som anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Christiansbro for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, bankgebyrer samt hensat til tab på finansielle tilgodehavender.

### 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 markedsforholdene 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 i øvrigt

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt de omkostninger, som iht. låneaftaler skal betales ved indfrielse før tid.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse for 1. maj 2015 - 30. april 2016**

Note	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>3.184.587</b>	<b>4.015.588</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	4.500.000	5.400.000
1 Værdiregulering af gæld .....	353.885	-556.051
3 Af- og nedskrivninger.....	11.640	11.640
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>8.026.832</b>	<b>8.847.897</b>
Finansielle indtægter.....	3.638	331
Finansielle omkostninger.....	476.817	1.116.253
<b>Årets resultat.....</b>	<b>7.553.653</b>	<b>7.731.975</b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 30. april 2016

### Aktiver

Note	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
2 Investeringsejendom.....	77.700.000	73.200.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10.750	22.390
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>77.710.750</u>	<u>73.222.390</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>77.710.750</u>	<u>73.222.390</u>
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	0	1.750.000
Andre tilgodehavender.....	166.725	196.976
Periodeafgrænsningsposter.....	73.218	75.767
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>239.943</u>	<u>2.022.743</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>1.346.254</u>	<u>275.588</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>1.586.197</u>	<u>2.298.331</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>79.296.947</u>	<u>75.520.721</u>

## Balance pr. 30. april 2016

### Passiver

Note	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
4		
Indbetalt virksomhedskapital.....	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	<u>44.180.370</u>	<u>36.626.717</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>46.180.370</u></b>	<b><u>38.626.717</u></b>
5		
Kreditinstitutter.....	<u>27.564.886</u>	<u>31.459.354</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>27.564.886</u></b>	<b><u>31.459.354</u></b>
5		
Kreditinstitutter.....	3.540.583	3.522.927
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	151.206	144.250
Anden gæld.....	<u>1.859.902</u>	<u>1.767.473</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>5.551.691</u></b>	<b><u>5.434.650</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>33.116.577</u></b>	<b><u>36.894.004</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>79.296.947</u></b>	<b><u>75.520.721</u></b>
6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 30. april 2014.....	2.000.000	28.894.742	30.894.742
Årets resultat.....		7.731.975	7.731.975
<b>Egenkapital pr. 30. april 2015.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>36.626.717</b>	<b>38.626.717</b>
Egenkapital pr. 30. april 2015.....	2.000.000	36.626.717	38.626.717
Årets resultat.....		7.553.653	7.553.653
<b>Egenkapital pr. 30. april 2016.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>44.180.370</b>	<b>46.180.370</b>

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>1 Dagsværdireguleringer af investeringsejendom og gæld</b>		
Regulering af værdi ejendom, jf. note 2.....	4.500.000	5.400.000
Regulering af værdi gæld, jf. note 5.....	353.885	641.233
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-1.197.284
	<u>4.853.885</u>	<u>4.843.949</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld i alt.....</b>	<b><u>4.853.885</u></b>	<b><u>4.843.949</u></b>
<b>2 Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo.....	50.012.940	50.012.940
Årets til- og afgang.....	0	0
	<u>50.012.940</u>	<u>50.012.940</u>
Kostpris pr. 30.04.2016.....	50.012.940	50.012.940
Regulering til dagsværdi primo.....	23.187.060	17.787.060
Årets regulering.....	4.500.000	5.400.000
	<u>27.687.060</u>	<u>23.187.060</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30.04.2016.....	27.687.060	23.187.060
	<u>77.700.000</u>	<u>73.200.000</u>
Dagsværdi værdi pr. 30.04.2016.....	77.700.000	73.200.000
Anvendt afkastrente.....	5,75%	5,75%
<b>3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo.....	35.000	35.000
Årets tilgang.....	0	0
	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>
Kostpris pr. 30.04.2016.....	35.000	35.000
Afskrivninger primo.....	12.610	970
Årets afskrivning.....	11.640	11.640
	<u>24.250</u>	<u>12.610</u>
Afskrivninger pr. 30.04.2016.....	24.250	12.610
	<u>10.750</u>	<u>22.390</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2016....	10.750	22.390

## Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>4 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
40 kommanditanparter á 50.000.....	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
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. 30.04.2016.....</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>5 Kreditinstitutter</b>		
Nominal restgæld, BRF Kredit.....	32.100.587	35.623.514
Regulering til dagsværdi.....	<u>-995.118</u>	<u>-641.233</u>
<b>Dagsværdi pr. 30.04.2016.....</b>	<b><u>31.105.469</u></b>	<b><u>34.982.281</u></b>
Andel som forfalder indenfor 1 år.....	3.540.583	3.522.927
Andel som forfalder efter 5 år.....	13.222.647	17.190.284
<b>6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på tkr. 77.700 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en nominal restgæld på tkr. 32.101.		