

**Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS**

**CVR-nr. 28314361**

**Strandvejen 58, 2**

**2900 Hellerup**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Annica Colmorten

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 4           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 7           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 8           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 10          |
| Noter                               | 11          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS  
Strandvejen 58, 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28314361

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18.04.2016

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og rabatter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for 2015**

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>       | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                      |             | <b>(1.352.450)</b>        | <b>(797)</b>          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |             | (3.264.797)               | 628                   |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser      |             | <u>518.672</u>            | <u>472</u>            |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(4.098.575)</b>        | <b>303</b>            |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |             | (4.016.270)               | (2.768)               |
| Andre finansielle omkostninger                        |             | <u>(1.018.158)</u>        | <u>(1.052)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>      |             | <b>(9.133.003)</b>        | <b>(3.517)</b>        |
| Skat af ordinært resultat                             | 2           | <u>1.295.090</u>          | <u>1.533</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>(7.837.913)</u></b> | <b><u>(1.984)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                           |                       |
| Overført resultat                                     |             | <u>(7.837.913)</u>        | <u>(1.984)</u>        |
|   |             | <b><u>(7.837.913)</u></b> | <b><u>(1.984)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>   | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme                           |             | 50.500.000            | 42.000                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 | 3           | <b>50.500.000</b>     | <b>42.000</b>         |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <br><b>50.500.000</b> | <br><b>42.000</b>     |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 7.348                 | 0                     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder    |             | 659.906               | 0                     |
| Andre tilgodehavender                           |             | 1.011.923             | 1.061                 |
| Tilgodehavende selskabsskat                     |             | 1.295.090             | 1.533                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |             | <b>2.974.267</b>      | <b>2.594</b>          |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <br><b>2.974.267</b>  | <br><b>2.594</b>      |
| <br><b>Aktiver</b>                              |             | <br><b>53.474.267</b> | <br><b>44.594</b>     |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>t.kr.</u>  |
|--|-------------|--------------------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4           | 8.825.000                | 1.125                  |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>13.874.682</u>        | <u>(47.587)</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>22.699.682</u></b> | <b><u>(46.462)</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 26.281.955               | 27.740                 |
| Anden gæld   |             | <u>1.342.508</u>         | <u>0</u>               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5</b>    | <b><u>27.624.463</u></b> | <b><u>27.740</u></b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 1.117.739                | 2.134                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 977.616                  | 129                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 0                        | 61.010                 |
| Anden gæld   |             | <u>1.054.767</u>         | <u>43</u>              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>3.150.122</u></b>  | <b><u>63.316</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>30.774.585</u></b> | <b><u>91.056</u></b>   |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>53.474.267</u></b> | <b><u>44.594</u></b>   |
| Going concern                                      | 1           |                          |                        |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                          |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                          |                        |
| Hovedaktivitet                                     | 8           |                          |                        |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 1.125.000                               | (47.587.405)   | (46.462.405)         |
| Kapitalforhøjelse         | 7.700.000                               | 69.300.000   | 77.000.000           |
| Årets resultat            | 0                                       | (7.837.913)  | (7.837.913)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>8.825.000</b>                        | <b>13.874.682</b>  | <b>22.699.682</b>    |

## Noter

### 1. Going concern

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring, der sikrer, at selskabet tilføres tilstrækkelig likviditet til at kunne opfylde sine budgetmæssige forpligtelser.

|                                     | <b>2015</b>        | <b>2014</b>          |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                     | <b>kr.</b>         | <b>t.kr.</b>         |
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b> |                    |                      |
| Aktuel skat                         | (1.295.090)        | (1.533)              |
|                                     | <b>(1.295.090)</b> | <b>(1.533)</b>       |
| <br>                                |                    |                      |
|                                     |                    | <b>Investerings-</b> |
|                                     |                    | <b>ejendomme</b>     |
|                                     |                    | <b>kr.</b>           |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                    |                      |
| Kostpris primo                      |                    | 83.385.558           |
| Tilgange                            |                    | 11.764.797           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                    | <b>95.150.355</b>    |
| <br>                                |                    |                      |
| Dagsværdireguleringer primo         |                    | (41.385.558)         |
| Årets dagsværdireguleringer         |                    | (3.264.797)          |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> |                    | <b>(44.650.355)</b>  |
| <br>                                |                    |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                    | <b>50.500.000</b>    |

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10-års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,0%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,0%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

## Noter

|                              | <u>Antal</u>     | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</u> |
|------------------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |                  |                                    |                                  |
| Anparter                     | 8.825.000        | 1,00                               | 8.825.000                        |
|                              | <b>8.825.000</b> |                                    | <b>8.825.000</b>                 |

|  | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>kr.</u> | <u>2011<br/>kr.</u> |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |                     |                     |                     |                     |                     |
| Virksomhedskapital primo                 | 1.125.000           | 1.125.000           | 1.125.000           | 1.125.000           | 1.125.000           |
| Kapitalforhøjelse                        | 7.700.000           | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>8.825.000</b>    | <b>1.125.000</b>    | <b>1.125.000</b>    | <b>1.125.000</b>    | <b>1.125.000</b>    |

|   | <u>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2014<br/>t.kr.</u> | <u>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</u> | <u>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</u> | <u>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</u> |
|---|--|--|--|---|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 913  | 939.364  | 26.281.955   | 21.053.584                                      |
| Anden gæld                                | 1.221  | 178.375  | 1.342.508  | 0   |
|   | <b>2.134</b>   | <b>1.117.739</b>                                     | <b>27.624.463</b>                                    | <b>21.053.584</b>                               |

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom for 2015 er 50.500 t.kr.

## 8. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt beslægtet virksomhed.