

**Ejendomsselskabet
Kirkebjerg Alle ApS**
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 28314361

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent

Navn: Annica Colmorten

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28314361
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30.03.2017

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 en revision, 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, 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 blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2016 blev et underskud på 704 t.kr. mod et underskud i 2015 på 7.838 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.556.867	(1.353)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.662.788)	(3.265)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>519</u>
Driftsresultat		(105.921)	(4.099)
Andre finansielle indtægter	2	38.690	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(28.749)	(4.016)
Andre finansielle omkostninger		<u>(983.425)</u>	<u>(1.018)</u>
Resultat før skat		(1.079.405)	(9.133)
Skat af årets resultat	3	<u>375.784</u>	<u>1.295</u>
Årets resultat		(703.621)	(7.838)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(703.621)</u>	<u>(7.838)</u>
		(703.621)	(7.838)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		49.250.000	50.500
Materielle anlægsaktiver	4	49.250.000	50.500
 Anlægsaktiver		 49.250.000	 50.500
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.154	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	660
Andre tilgodehavender		320.532	1.012
Tilgodehavende selskabsskat		375.784	1.295
Tilgodehavender		845.470	2.975
 Omsætningsaktiver		 845.470	 2.975
 Aktiver		 50.095.470	 53.475

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	5	8.825.000	8.825
Overført overskud eller underskud		13.171.061	13.875
Egenkapital		21.996.061	22.700
Gæld til realkreditinstitutter		25.026.301	26.282
Anden gæld		0	1.343
Langfristede gældsforpligtelser	6	25.026.301	27.625
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.951.152	1.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.373	979
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.583	0
Anden gæld		45.000	1.054
Kortfristede gældsforpligtelser		3.073.108	3.150
Gældsforpligtelser		28.099.409	30.775
Passiver		50.095.470	53.475
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.825.000	13.874.682	22.699.682
Årets resultat	0	(703.621)	(703.621)
Egenkapital ultimo	8.825.000	13.171.061	21.996.061

Noter

1. Going concern

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

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	38.690	0
	38.690	0

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(375.784)	(1.295)
	(375.784)	(1.295)

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
	-
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	95.150.353
Tilgange	1.412.790
Kostpris ultimo	96.563.143
Dagsværdireguleringer primo	(44.650.355)
Årets dagsværdireguleringer	(2.662.788)
Dagsværdireguleringer ultimo	(47.313.143)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.250.000

Investeringsejendommen er indregnet til forventet salgspris, da ejendommen forventes solgt primo 2017.

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	8.825.000	1	8.825.000
	8.825.000		8.825.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.216.965	939	25.026.301	21.053.584
Anden gæld	<u>1.734.187</u>	<u>178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.951.152</u>	<u>1.117</u>	<u>25.026.301</u>	<u>21.053.584</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrations-selskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom for 2016 er 49.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af overgang til den nye årsregnskabslov og ændring til ÅRL § 38 indregnes finansielle forpligtelser, som vedrører investeringsejendomme, fremover til amortiseret kostpris jf. ÅRL § 37, stk. 2 Selskabet har valgt at anvende overgangsbekendtgørelsen i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf anvendes dagsværdien af den finansielle forpligtelse pr. 31.12.2015 som den indregnede kostpris. Forskellen mellem dagsværdi og restgæld pr. 31.12.2015 amortiseres ud over lånets restløbetid. Ved anvendelse af overgangsbekendtgørelsen er der ikke sket tilretning af sammenligningstal. Amortisering har i regnskabsåret 2016 medført en finansiell indtægt på 38.690 kr. og påvirket gældsforpligtelserne med samme beløb.

Grundet anvendelse af overgangsbekendtgørelsen vil regnskabsposten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser" af sammenligningsmæssige årsager fremgå i sammenligningstallene. Denne regnskabspost er sidste års dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 i et aktivt marked. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en DCF-model og beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i de enkelte lejemåls budgetterede lejeindtægter og driftsomkostninger for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi i år 11. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på markedet samt inflation. Afkastkravet er påvirket af ejendommens beliggenhed og stand, lejerens betalingssikkerhed, risiko for opsigelse af lejemål mv.

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.

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 amortiseret kostpris. De afholdte transaktionsomkostninger amortiseres ud over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på prioritetsgælden.

Andre finansielle forpligtelser

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