

Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 28 47 85 85

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Dirigent:



.....

Torben Løkke Sonne





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. november 2017

Direktion:



Torben Løkke Sonne

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 regler og 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 regnskabsbrugerne 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:

- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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. november 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS
Adresse, postnr., by	Ordrupgårdvej 9, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	28 47 85 85
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Torben Løkke Sonne
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden har til formål at erhverve, besidde, udvikle samt videreoverdrage fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 60.703 kr. mod et overskud på 23.310 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 3.023.630 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	475.998	487.291
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-133.366	-187.853
	Resultat før finansielle poster	342.632	299.438
2	Finansielle omkostninger	-264.872	-269.503
	Resultat før skat	77.760	29.935
3	Skat af årets resultat	-17.057	-6.625
	Årets resultat	<u>60.703</u>	<u>23.310</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	60.703	23.310
		<u>60.703</u>	<u>23.310</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.500.000	8.000.000
		<u>10.500.000</u>	<u>8.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>	<u>8.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	567.620	229.346
	Omsætningsaktiver i alt	<u>567.620</u>	<u>229.346</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.067.620</u></u>	<u><u>8.229.346</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	3.452.369	1.398.342
	Overført resultat	-553.739	-614.442
	Egenkapital i alt	<u>3.023.630</u>	<u>908.900</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	722.878	173.366
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>722.878</u>	<u>173.366</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.991.121	3.923.801
		<u>3.991.121</u>	<u>3.923.801</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.651	169.587
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.032.322	2.837.464
	Skyldig selskabsskat	95.248	97.914
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	315	135
	Anden gæld	149.455	118.179
		<u>3.329.991</u>	<u>3.223.279</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.321.112</u>	<u>7.147.080</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>11.067.620</u></u>	<u><u>8.229.346</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser
 8 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	1.398.342	-614.442	908.900
Overført via resultatdisponering	0	0	60.703	60.703
Årets opskrivning	0	2.054.027	0	2.054.027
Egenkapital 30. juni 2017	<u>125.000</u>	<u>3.452.369</u>	<u>-553.739</u>	<u>3.023.630</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkebjerg Alle 49 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af Kirkebjerg Allé 49.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages nedskrivningstest på anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver/kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris, svarende til den nominelle restgæld.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	145.309	147.825
Andre finansielle omkostninger	119.563	121.678
	<u>264.872</u>	<u>269.503</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.897	48.351
Årets regulering af udskudt skat	-29.827	-41.726
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13	0
	<u>17.057</u>	<u>6.625</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016		<u>7.208.227</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>7.208.227</u>
Opskrivninger 1. juli 2016		1.792.747
Årets opskrivning		2.633.366
Opskrivninger 30. juni 2017		<u>4.426.113</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		1.000.974
Årets afskrivninger		133.366
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>1.134.340</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>10.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		<u>6.073.887</u>
Afskrives over		<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.842 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Løkke Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter og udbytter.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld på 4.106 t.kr. over for Nykredit er der afgivet sikkerhed i selskabets ejendomme, svarende til en bogført værdi på 10.500 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og dennes koncernforbundne selskabers engagement med Danske Bank, er der afgivet sikkerhed i et ejerpantebrev til en værdi af 1.400 t.kr.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 30 juni 2017.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Løkke Holding ApS	Ordrupgårdsvej 9, 2920 Charlottenlund