



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

**PERSONLIGT ENGAGEMENT**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

## **Capital Ejendomme A/S**

**København  
CVR nr. 29210861**

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

---

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter .....	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis .....	11 - 13

### Selskabets adresse

Capital Ejendomme A/S  
c/o Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen  
Gl. Torv 6, 2  
1457 København K



## Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Capital Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2016

### Direktion

Lars Vestergaard Olsen

### Bestyrelse

Lars Vestergaard Olsen

Pernille Gangsted-Rasmussen

Christian Gangsted-Rasmussen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Capital Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Capital Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. februar 2016

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR 15 91 56 41

Elan Schapiro  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabet foretager investering, udvikling og administration af fast ejendom og dertil knyttede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet udvikler/bygger i øjeblikket et boligudlejningsprojekt i Charlottenlund. Ejendommen forventes at stå klar til indflytning medio/ultimo juli 2016. I forbindelse med en lang proces omkring opnåelse af byggetilladelse fra Gentofte Kommune har selskabet tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Denne forventes imidlertid fuldstændig reableret i forbindelse med færdiggørelse af byggeriet og udlejning heraf.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning.....	42.800	134.040
Andre eksterne omkostninger.....	-86.234	-75.925
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>-43.434</b>	<b>58.115</b>
Finansielle omkostninger.....	-254.442	-290.707
<b>Ordinært resultat før skat.....</b>	<b>-297.876</b>	<b>-232.592</b>
1 Skat af årets resultat.....	400.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>102.124</b>	<b>-232.592</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	102.124	-232.592
<b>Disponeret i alt .....</b>	<b>102.124</b>	<b>-232.592</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
2	Ejendomme.....	15.372.131	6.069.913
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>15.372.131</b>	<b>6.069.913</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>15.372.131</b>	<b>6.069.913</b>
	Udskudt skat (skatteaktiv).....	400.000	0
	Andre tilgodehavender.....	0	5.000
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	1.428
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>400.000</b>	<b>6.428</b>
	<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>3.680.374</b>	<b>0</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>4.080.374</b>	<b>6.428</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>19.452.505</b>	<b>6.076.341</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
4	<b>Overført resultat</b> .....	<u>-874.919</u>	<u>-977.043</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>125.081</b></u>	<u><b>22.957</b></u>
5	Gæld til kreditinstitutter.....	<u>10.650.000</u>	<u>0</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>10.650.000</u>	<u>0</u>
	Gæld pengeinstitut.....	2.268.567	1.857.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	34.213	30.825
	Anden gæld .....	0	9.338
	Gæld til kapitalejere .....	<u>6.374.644</u>	<u>4.155.230</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>8.677.424</u>	<u>6.053.384</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<u><b>19.327.424</b></u>	<u><b>6.053.384</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>19.452.505</b></u>	<u><b>6.076.341</b></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Ejerforhold



## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 - Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	-400.000	0
	<b>-400.000</b>	<b>0</b>

Selskabet har skattemæssige undeskud til fremførsel pr. 31/12 2015 på t.kr. 10.417. Der er indregnet skatteværdi af t.kr. 1.818 heraf i årsregnskabet.

<b>2 - Ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar .....	6.069.913	5.870.851
Tilgang .....	9.302.218	199.062
Afgang.....	0	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>15.372.131</b>	<b>6.069.913</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>15.372.131</b>	<b>6.069.913</b>

Der er i regnskabsåret sket nedrivning af eksisterende bygninger samt påbegyndt opførelse af nye bygninger. Bygninger under opførelse er indregnet til kostpris med tillæg af finansieringsomkostninger. Indregnede finansieringsomkostninger udgør kr. 462.740.

<b>3 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar.....	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

<b>4 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar.....	-977.043	-744.451
Overført i henhold til resultatdisponering.....	102.124	-232.592
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>-874.919</b>	<b>-977.043</b>



## Noter - fortsat

### 5 - Gæld til kreditinstitutter

	Kortfristet del	Langfristet del	2015	2014
	kr.	kr.	Gæld i alt	Gæld i alt
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Prioritetsgæld.....	<u>0</u>	<u>10.650.000</u>	<u>10.650.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.650.000</u></b>	<b><u>10.650.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Heraf forfalder efter 5 år.....			<u>9.532.314</u>	

### 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 10.650 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.372 t.kr..

Til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.300, der giver pant i grunde og bygninger med bogført værdi på t.kr. 15.372.

### 7 - Ejerforhold

CGR Invest ApS, Gammeltovej 6, 2, 1457 København K, ejer- og stemmeandel 25 %.

Olsen Holding ApS, Pirolvænget 4, 2680 Solrød Strand, ejer- og stemmeandel 50 %.

Julie G-R Holding ApS, Gotfred Rodesvej 18, 2920 Charlottenlund, ejer- og stemmeandel 25 %.

Bobber Holding ApS, Rantzausgade 36,4, 2200 København N, ejer- og stemmeandel 25 %.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Capital Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Ejendomme

Ejendomme under opførelse/projektudvikling måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor ejendommene er klar til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivning, ifald genindvindingsværdien er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Gangsted-Rasmussen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

27-04-2016 kl. 08:37:23 UTC

NEM ID 

## Lars Vestergaard Olsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897623515034

IP: 195.249.248.199

27-04-2016 kl. 21:01:31 UTC

NEM ID 

## Lars Vestergaard Olsen

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897623515034

IP: 195.249.248.199

27-04-2016 kl. 21:01:31 UTC

NEM ID 

## Pernille Gangsted-Rasmussen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-898379966865

IP: 188.178.234.225

28-04-2016 kl. 20:25:58 UTC

NEM ID 

## Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

02-05-2016 kl. 11:15:26 UTC

NEM ID 

## Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

02-05-2016 kl. 11:38:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JKH57-K55EN-ZPMOE-PH4LA-FEJ4Q-T78HU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>