

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

**EJENDOMSELSKABET KIRKEBJERG APS**

**CVR-nr. 29 83 32 81**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12-13
Noter	14-17

**Selskab**

Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS  
Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

CVR-nummer 29 83 32 81

10. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Laurits Henning Lauritsen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nummer 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at købe og sælge fast ejend udlejning, udvikling og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

**Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et overskud af den ordinære drift for det kommende regnskabsår og der arbejdes på at realisere selskabets aktiver bedst muligt.

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Selskabets ledelse vil ved aktiv værdiudvikling af selskabets ejendomme arbejde målrettet på at reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening. Med baggrund i tilkendegivelsen fra selskabets bankforbindelse om sikring af den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift i det kommende år giver forholdet ikke anledning til at ændre forudsætningen om, at årsrapporten er aflagt ud fra en going concern betragtning.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. november 2016

**I direktionen**

---

Laurits Henning Lauritsen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Søborg, den 25. november 2016

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(cvr 19263096)

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Eventual tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til fællesdrifts- og forbrugsomkostninger indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under anden gæld.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordninger.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

**Gæld til kreditinstitutter i øvrigt**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for afdækning af forventede fremtidige transaktioner indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resulterer den afdækkede transaktion i et indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	8.176.895	8.180.295
3 Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>3.759.262</u>	<u>290.665</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	11.936.157	8.180.295
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-5.917.978</u>	<u>-5.161.582</u>
RESULTAT FØR SKAT	6.018.179	3.018.713
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.018.179</u></u>	<u><u>3.018.713</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	6.018.179	3.018.713
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>6.018.179</u></u>	<u><u>3.018.713</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
3,7 Investeringsejendomme	<u>104.959.000</u>	<u>101.185.403</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>104.959.000</u>	<u>101.185.403</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>104.959.000</u>	<u>101.185.403</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.807	0
Andre tilgodehavender	32.583	35.855
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>65.970</u>
TILGODEHAVENDER	<u>43.390</u>	<u>101.825</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>43.390</u>	<u>101.825</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>105.002.390</u></u>	<u><u>101.287.228</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-35.159.990	-30.961.332
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>-35.034.990</b>	<b>-30.836.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter	76.829.853	77.666.808
Periodeafgrænsningsposter	30.637.174	20.420.337
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>107.467.027</b>	<b>98.087.145</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	805.382	270.369
Kreditinstitutter i øvrigt	26.023.346	27.115.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser	377.335	257.848
Anden gæld	5.364.290	6.392.562
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>32.570.353</b>	<b>34.036.415</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>140.037.380</b>	<b>132.123.560</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>105.002.390</b>	<b>101.287.228</b>
1 Going concern og finansielle risici		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## 1 Going concern og finansielle risici

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kreditinstitutter, på nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendig. Der er afgivet hensigterklæring om nødvendig kredit fra kreditinstitutter frem til 30. juni 2017. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift. Der henvises i øvrigt til ledelsens årsberetning.

## 2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/7 2015	0	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 30/6 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	30/6 2015
Kostpris primo	108.930.488	108.930.488	108.745.085
Tilgang i året	0	0	185.403
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS ULTIMO</b>	<u>108.930.488</u>	<u>108.930.488</u>	<u>108.930.488</u>
Af- og nedskrivninger primo	-7.745.085	-7.745.085	-7.745.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3.773.597	3.773.597	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKR. ULTIMO</b>	<u>-3.971.488</u>	<u>-3.971.488</u>	<u>-7.745.085</u>
<b>REGN. VÆRDI ULTIMO</b>	<u>104.959.000</u>	<u>104.959.000</u>	<u>101.185.403</u>

Ejendommen er beliggende i Brøndby og er pr. 30. juni 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,3 %.

Ejendommen måles til dagsværdi, der opgøres baseret på en Discounted Cash Flow værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i prognoser over de kommende års netto kontantstrømme, som ejendommen forventes at generere. Ved opgørelsen er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Der er indregnet forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt forventet tomgang.

Kapitaliseringsfaktoren udgør 7,3% (2014/15: 8,0%) og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet. Ved ændring af afkastkravet med 0,5% vil ejendommens værdi ændres med ca. t.kr. 7.000.

4 Egenkapital	30/6 2016	30/6 2015
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat primo	-30.961.332	-29.436.472
Kursregulering renteswap	-10.216.837	-4.543.573
Overført af årets resultat	6.018.179	3.018.713
Overført resultat ultimo	-35.159.990	-30.961.332
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
Egenkapital ultimo	-35.034.990	-30.836.332

Virksomhedskapitalen består af 125 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel værdi	Dagsværdi	Rente fast/variabel
Gæld til realkreditinstitutter	77.361.670	77.635.235	variabel
I ALT	<u>77.361.670</u>	<u>77.635.235</u>	
Selskabets gældsforpligtelser forfalder således:		Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	30/6 2016		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>77.635.235</u>	<u>805.382</u>	<u>61.181.760</u>

6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 840.

7 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. t.kr. 79.055, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 104.959 er deponeret som sikkerhed for engagement med Nordea Kredit Realkredit.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 30.300, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 104.959 er deponeret som sikkerhed for engagement med Nordea Danmark A/S.

Til sikkerhed for Holte Administration ApS's mellemværende med Spar Nord er der givet ejerpant for t.kr. 3.000 i ejendommen Kirkebjerg Alle 9-11, Brøndby.

Yderligere er der givet Nordea Bank Danmark A/S transport i fremtidige huslejeindbetalinger vedrørende Kirkebjerg Alle 9-11.

# 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.

## Laurits Henning Lauritsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-474628050686

IP: 176.22.252.50

2016-11-30 09:39:21Z

NEM ID 

## Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

2016-11-30 12:45:02Z

NEM ID 

## Birgitte Ulrich Høyer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-655714086587

IP: 176.22.252.50

2016-11-30 12:48:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4A1PH-7X23I-055W4-WKQNE-EGDKM-ZKVD7

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 tidsstemplet 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>. 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>