

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)

 **JS REVISION**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 30836081)

## Erhvervsstyrelsen

### **Christian IX's Gade 3-5 ApS**

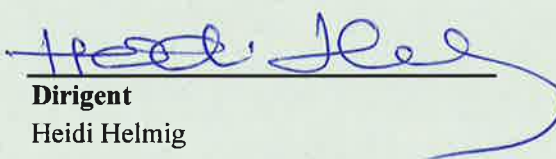
c/o Heidi Helmig, Ved Bommen 31 E, 2820 Gentofte

CVR-nr. 31 58 41 32

#### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/3 2016.

  
**Dirigent**  
Heidi Helmig

Hjemstedskommune: Gentofte

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31/12 2015	10
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Christian IX's Gade 3-5 ApS  
Ved Bommen 31 E  
2820 Gentofte  
CVR-nr.: 31 58 41 32  
Hjemstedskommune: Gentofte

### **Direktion**

Heidi Helmig

### **Revision**

JS Revision, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B  
2610 Rødovre

## Ledelsens årsberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning, køb og salg af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil samt at udøve enhver form for finansierings- og investeringsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil. Selskabet har endvidere til formål at udlåne penge til andre, der helt eller delvist udøver en sådan virksomhed, og at eje kapitalandele i virksomheder, der helt eller delvist udøver den nævnte virksomhed.

### **Økonomisk udvikling**

Årsrapporten for 2015 udviser et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

### **Forventet udvikling**

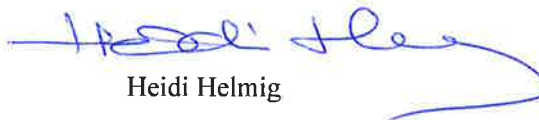
Der forventes et fortsat positivt resultat i det kommende år.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Christian IX's Gade 3-5 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Gentofte, den 8. marts 2016

**Direktion**



Heidi Helmig

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejeren i Christian IX's Gade 3-5 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Christian IX's Gade 3-5 ApS for regnskabsåret 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.

### **Konklusion**

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 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.

Rødovre, den 8. marts 2016

### **JS Revision**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr: 30 83 60 81

  
Allan Sejersen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning hvorfor skatteværdi føres via mellemregning med administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på årets resultat eller skattepligtige indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	5.705.904	6.403.220
Nettoomsætning		
	<u>-1.306.200</u>	<u>-1.230.518</u>
Driftsomkostninger		
	4.399.704	5.172.702
	<u>855.708</u>	<u>-2.695.412</u>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
	5.255.412	2.477.290
<b>Udgifter</b>		
	-780.212	-374.769
Andre eksterne udgifter		
1	<u>-802.198</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger		
	3.673.002	2.102.521
<b>Resultat før afskrivninger</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger		
	3.673.002	2.102.521
<b>Resultat før finansiering</b>		
	1.990.228	1.356.633
Renteindtægter		
	<u>-2.017.568</u>	<u>-2.012.968</u>
Renteudgifter		
	3.645.662	1.446.186
<b>Resultat før skat</b>		
	<u>-432.544</u>	<u>-111.840</u>
2	<u>-432.544</u>	<u>-111.840</u>
Bereggede skatter		
	<u>3.213.118</u>	<u>1.334.346</u>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Resultatdisponering</b>		
	3.213.118	1.334.346
Overført til næste år		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udbytte		
	<u>3.213.118</u>	<u>1.334.346</u>



Balance pr. 31/12 2015

Note		31/12 2015	31/12 2014
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	7.978.471	4.765.353
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.103.471</u>	<u>4.890.353</u>
2	Udskudt skat	6.221.395	5.698.177
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.221.395</u>	<u>5.698.177</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	83.943.643	84.799.351
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>83.943.643</u>	<u>84.799.351</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til tilknyttede selskaber	0	65.690
	Kreditorer	290.722	187.118
	Anden gæld	3.618.258	3.552.256
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.908.980</u>	<u>3.805.064</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>87.852.623</u>	<u>88.604.415</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>102.177.489</u>	<u>99.192.945</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2015	2014	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleudgifter</b>			
Lønninger	798.830	0	
Pension	0	0	
Andre sociale udgifter	3.368	0	
Andre personaleomkostninger	0	0	
	<u>802.198</u>	<u>0</u>	
<b>2 Beregnede skatter</b>			
Beregnet selskabsskat	-90.674	909.343	
Regulering, udskudt skat	523.218	-797.503	
	<u>432.544</u>	<u>111.840</u>	
Den samlede udskudte skat andrager	<u>6.221.395</u>	<u>5.698.177</u>	
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme	
Anskaffelsessum pr. 1/1 2015		62.000.000	
Tilgang		0	
Afgang		0	
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2015</b>		<u>62.000.000</u>	
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015		-9.000.000	
Opskrivninger i året		0	
Nedskrivninger i året		0	
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2015</b>		<u>-9.000.000</u>	
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2015</b>		<u>53.000.000</u>	
<b>4 Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	4.765.353	4.890.353
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	3.213.118	3.213.118
<b>Egenkapital pr. 31/12 2015</b>	<u>125.000</u>	<u>7.978.471</u>	<u>8.103.471</u>

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

De samlede ejendoms lån udgør kr. 83.943.643 målt til kursværdi, hvoraf kr. 0 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede ejendoms lån forfalder ca. kr. 76.200.000 til betaling senere end efter 5 år.

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nordea kr. 83.943.643 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 53.000.000.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.