

Købstadens Ejendomme A/S

CVR-nr. 32078184

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2016

Dirigent

Navn: Anne-Marie Thygesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Købstadens Ejendomme A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 32078184
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

John René Frederiksen, Formand
Jan Duckert
Henrik Cederholm

Direktion

Henrik Cederholm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Købstadens Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.05.2016

Direktion

Henrik Cederholm

Bestyrelse

John René Frederiksen
Formand

Jan Duckert

Henrik Cederholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Købstadens Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Købstadens Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 02.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med direkte eller indirekte investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.907 t.kr. mod et underskud på 456 t.kr. i 2014. Aktivsummen beløber sig til 69.166 t.kr. og en egenkapital på 37.298 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

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, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(28.751)	(42)
Bruttoresultat		(28.751)	(42)
Personaleomkostninger	1	(100.000)	(150)
Driftsresultat		(128.751)	(192)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(36)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		9.264.640	(683)
Andre finansielle indtægter	2	36.293	133
Andre finansielle omkostninger		(45.318)	(6)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		9.126.864	(784)
Skat af ordinært resultat	3	(2.219.864)	328
Årets resultat		6.907.000	(456)
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		31.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.732.966)	(719)
Overført resultat		(22.360.034)	263
		6.907.000	(456)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		18.051.753	8.788
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>18.051.753</u>	<u>8.788</u>
Anlægsaktiver		<u>18.051.753</u>	<u>8.788</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		20.710.000	20.710
Udskudt skat		0	553
Tilgodehavende selskabsskat		0	3
Tilgodehavender		<u>20.710.000</u>	<u>21.266</u>
Likvide beholdninger		<u>30.404.013</u>	<u>30.658</u>
Omsætningsaktiver		<u>51.114.013</u>	<u>51.924</u>
Aktiver		<u>69.165.766</u>	<u>60.712</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.239.254	6.972
Overført overskud eller underskud		59.227	22.419
Forslag til udbytte for regnskabsåret		31.000.000	0
Egenkapital		<u>37.298.481</u>	<u>30.391</u>
Udskudt skat		1.693.847	0
Hensatte forpligtelser		<u>1.693.847</u>	<u>0</u>
Anden gæld		30.173.438	30.321
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>30.173.438</u>	<u>30.321</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.173.438</u>	<u>30.321</u>
Passiver		<u>69.165.766</u>	<u>60.712</u>
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.972.220	22.419.261	0	30.391.481
Årets resultat	0	(1.732.966)	(22.360.034)	31.000.000	6.907.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	5.239.254	59.227	31.000.000	37.298.481

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	100.000	150
	100.000	150

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	36.293	133
	36.293	133

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	2.247.314	(328)
Regulering vedrørende tidligere år	(27.450)	0
	2.219.864	(328)

4. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>	<u>Egenkapital</u> <u>kr.</u>	<u>Resultat</u> <u>kr.</u>
Associerede virksomheder:					
K/S af 1. august 2010	København	K/S	50,00	36.020.012	18.495.964
Komplementaranpartsselskabet af 1. august 2010	København	ApS	50,00	83.496	33.315

Egenkapital og resultat i associerede virksomheder er angivet med 100 % i henhold til seneste aflagte årsrapporter.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	10.000	100,00	1.000.000
	10.000		1.000.000

Noter

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tarvos A/S, CVR-nr.: 31 36 23 18

Attente ApS, CVR-nr.: 37 16 24 18

J. Duckert Holding A/S, CVR-nr.: 24 21 14 79

HRMORO ApS, CVR-nr.: 19 19 04 71

Elsebeth Stryhn ApS, CVR-nr.: 27 38 81 24

NIWA Holding A/S, CVR-nr.: 20 86 25 05

HC Holding af 22. april 2010 ApS, CVR-nr.: 26 87 78 73

ApS XX-Invest Holding I, CVR-nr.: 31 87 29 79