

ApS KFI-Domus

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

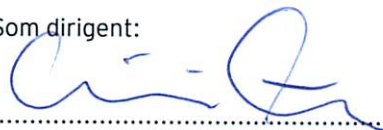
CVR-nr. 33 06 88 75



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. april 2016

Som dirigent:



Cecilie Alsted



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS KFI-Domus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jesper Munck Loiborg', written over a dotted line.

Jesper Munck Loiborg
adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ApS KFI-Domus

Vi har revideret årsregnskabet for ApS KFI-Domus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor



Christian Thuesen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Navn	ApS KFI-Domus
Adresse, postnr., by	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR-nr.	33 06 88 75
Stiftet	21. juli 2010
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Munck Loiborg, adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	3.102.240	3.413
Andre driftsindtægter	484.450	2.500
Andre eksterne omkostninger	-4.932.805	-3.947
Bruttoresultat	-1.346.115	1.966
3 Personaleomkostninger	0	0
Finansielle indtægter	0	4
4 Finansielle omkostninger	-2.200.326	-2.374
Resultat før skat	-3.546.441	-404
5 Skat af årets resultat	842.847	115
Årets resultat	-2.703.594	-289
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.703.594	-289
	-2.703.594	-289

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
6 Materielle anlægsaktiver		
Projekt-ejendomme	95.598.705	95.120
	<u>95.598.705</u>	<u>95.120</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>95.598.705</u>	<u>95.120</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	50
Andre tilgodehavender	3.157.757	725
	<u>3.157.757</u>	<u>775</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.157.757</u>	<u>775</u>
AKTIVER I ALT	<u>98.756.462</u>	<u>95.895</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
7 Selskabskapital	100.000	100
Overført resultat	1.017.961	3.722
	<u>1.117.961</u>	<u>3.822</u>
Egenkapital i alt	<u>1.117.961</u>	<u>3.822</u>
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat	710.188	572
	<u>710.188</u>	<u>572</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>710.188</u>	<u>572</u>
Gældsforpligtelser		
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	697.147	747
	<u>697.147</u>	<u>747</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.836.909	497
Gæld til tilknyttede virksomheder	92.793.796	90.158
Anden gæld	600.461	99
	<u>96.231.166</u>	<u>90.754</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>96.928.313</u>	<u>91.501</u>
PASSIVER I ALT	<u>98.756.462</u>	<u>95.895</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KFI-Domus for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet indtægt. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til koncernens fælles administrationsselskab.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter projektejendomme.

Projektejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til tidspunktet, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Projektejendomme optages til kostpris med tillæg af forbedringer/projektomkostninger, indtil projektet er afsluttet, herefter optages ejendommen til dagsværdi, hvor værdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter og driftsudgifter. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt køb/salg af samme.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 t.kr.
	2.200.326	2.374
	<u>2.200.326</u>	<u>2.374</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Årets regulering af udskudt skat

	-981.219	-253
	138.372	138
	<u>-842.847</u>	<u>-115</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2015

Tilgang i årets løb

Kostpris 31. december 2015

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015

	Projekt- ejendomme
	95.119.760
	478.945
	<u>95.598.705</u>
	<u>95.598.705</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 100.000 stk. a nom. 1,00 kr.	100.000	100
	<u>100.000</u>	<u>100</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	100.000	85.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	15.000	5.000	0	0
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>	<u>85.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

- 8 Langfristede gældsforpligtelser**
 Anden langfristet gæld vedrører modtaget deposita fra lejere.

- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere. Der henvises til årsregnskabet for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for oplysning om den samlede forpligtelse.

- 10 Nærtstående parter**

ApS KFI-Domus' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
KFI Erhvervsdrivende Fond	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø	Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse