

K 36 A/S


c/o A/S Reinholdt W. Jorck, Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 33 38 44 32

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2016.



Per Harder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K 36 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 K, den 6. april 2016

Direktion



Ole Danielsen
Direktør

Bestyrelse



Per Harder
Formand



Steen Nielsen



Søren Villy Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K 36 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K 36 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 selskabets 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 selskabets 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

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.

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 6. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K 36 A/S c/o A/S Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	CVR-nr.: 33 38 44 32
	Stiftet: 5. januar 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Harder, Formand Steen Nielsen Søren Villy Lund
Direktion	Ole Danielsen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck, København

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.528 t.kr. mod 6.365 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.783 t.kr. mod 1.393 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I løbet af 1. halvår 2016 forventes selskabet fusioneret med Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K 36 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K 36 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	6.527.834	6.365
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.295.927	-1.291
Andre eksterne omkostninger	-29.944	-44
Bruttoresultat	5.201.963	5.030
Andre finansielle indtægter	953	4
1 Andre finansielle omkostninger	-1.653.085	-2.914
Resultat før værdireguleringer	3.549.831	2.120
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	22.017	-360
Resultat før skat	3.571.848	1.760
3 Skat af årets resultat	-788.796	-367
Årets resultat	2.783.052	1.393
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.783.052	1.393
Disponeret i alt	2.783.052	1.393

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	103.240.314	103.158
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>103.240.314</u>	<u>103.158</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>103.240.314</u>	<u>103.158</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>6.006</u>	<u>103</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.006</u>	<u>103</u>
	Aktiver i alt	<u>103.246.320</u>	<u>103.261</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	9.000.000	9.000
6 Overført resultat	20.389.705	17.606
Egenkapital i alt	29.389.705	26.606
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.431.300	3.655
Hensatte forpligtelser i alt	4.431.300	3.655
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.873.837	0
Deposita	620.615	574
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	49.454.153	71.980
Langfristede gældsforpligtelser i alt	68.948.605	72.554
Kortfristet del af langfristet gæld	408.674	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.085	96
Selskabsskat	12.596	0
Anden gæld	4.835	350
Periodeafgrænsningsposter	520	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	476.710	446
Gældsforpligtelser i alt	69.425.315	73.000
Passiver i alt	103.246.320	103.261
9 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.155.928	2.914
Andre renteomkostninger	497.157	0
	1.653.085	2.914
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	51.000	-360
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-28.983	0
	22.017	-360
	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.596	0
Årets regulering af udskudt skat	776.200	387
Regulering af tidligere års skat	0	-20
	788.796	367

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	84.710.191	84.710
Tilgang i årets løb	31.314	0
Kostpris 31. december 2015	84.741.505	84.710
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	18.447.809	18.808
Årets regulering til dagsværdi	51.000	-360
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	18.498.809	18.448
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	103.240.314	103.158

Selskabets ejendom værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte års cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat + forrentning af deposita) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Afkastkravet fastsættes af koncernens ledelse iht. ejendommens specifikke risiko samt iht. markedsudviklingen i øvrigt. Der anvendes ikke eksterne vurderinger ved værdiansættelsen.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent	5
---------------	---

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 16.909 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 29.390 t.kr. til 12.481 t.kr.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	9.000.000	9.000		
	9.000.000	9.000		
<p>Aktiekapitalen består af 9.000.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	17.606.653	16.213		
Årets overførte overskud eller underskud	2.783.052	1.393		
	20.389.705	17.606		
7. Gæld til tilknyttede virksomheder				
Langfristet gæld til tilknyttet virksomhed	49.454.153	71.980		
	49.454.153	71.980		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	49.454.153	71.980		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	408.674	17.077.958	19.282.511	0
Deposita	0	574.152	620.615	574
	408.674	17.652.110	19.903.126	574

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
9. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	28.875	43
Honorar vedrørende lovpligtig revision	26.000	26
Andre ydelser	2.875	17
	28.875	43

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.283 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 103.240 t.kr.

Selskabet har en egenbeholdning af ejerpantebreve med sikkerhed i grunde og bygninger.

11. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.