

Kontiki Ejendomme ApS
c/o Advokatfirmaet Tommy Paulsen ApS, Bredgade 3, 1260 København K

CVR-nr. 33 76 31 23

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.

Niels Boel Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Kontiki Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. juni 2016

Direktion

Niels Boel Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kontiki Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kontiki Ejendomme ApS 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 påtegning på årsregnskabet

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 17. juni 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Ladegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kontiki Ejendomme ApS c/o Advokatfirmaet Tommy Paulsen ApS Bredgade 3 1260 København K CVR-nr.: 33 76 31 23 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Boel Sørensen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kontiki Ejendomme ApS 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Kontiki Ejendomme ApS 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	21.461.538	7.424.503
Værdiregulering af investeringsejendomme	-9.488.911	-14.164.390
Driftsresultat	11.972.627	-6.739.887
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.084.427	-2.412.646
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	156.879
Andre finansielle indtægter	829.786	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.932.395	-4.272.031
Resultat før skat	8.785.591	-13.267.685
Skat af årets resultat	-2.613.629	2.255.981
Årets resultat	6.171.962	-11.011.704
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.039.559	-2.537.514
Overføres til overført resultat	8.211.521	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.474.190
Disponeret i alt	6.171.962	-11.011.704

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	78.224.992	109.900.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>78.224.992</u>	<u>109.900.001</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.139.853	5.024.280
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.139.853</u>	<u>5.024.280</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>86.364.845</u>	<u>114.924.281</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.435	18.518
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.945.711	3.838.809
	Andre tilgodehavender	345.108	40.343.000
	Periodeafgrænsningsposter	33.215	139.559
	Tilgodehavender i alt	<u>10.342.469</u>	<u>44.339.886</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.081.945</u>	<u>1.770.546</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.424.414</u>	<u>46.110.432</u>
	Aktiver i alt	<u>97.789.259</u>	<u>161.034.713</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.803.853	4.843.412
7 Overført resultat	32.833.591	24.622.070
Egenkapital i alt	35.717.444	29.545.482
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.767.330	3.730.162
Andre hensatte forpligtelser	177.709	13.551
Hensatte forpligtelser i alt	1.945.039	3.743.713
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.099.010	77.926.058
Deposita	758.159	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	41.807.627
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.857.169	119.733.685
Kortfristet del af langfristet gæld	1.680.259	1.756.326
Gæld til pengeinstitutter	933.592	42.299
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	704.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	222.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	307.244	0
Selskabsskat	4.576.461	3.682.677
Anden gæld	5.772.051	1.604.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.269.607	8.011.833
Gældsforpligtelser i alt	60.126.776	127.745.518
Passiver i alt	97.789.259	161.034.713

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	309.169	1.597.791
Andre finansielle omkostninger	1.623.226	2.674.240
	<u>1.932.395</u>	<u>4.272.031</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2015	96.574.440	217.316.901
Tilgang i årets løb	59.812.681	942.739
Afgang i årets løb	<u>-80.948.231</u>	<u>-121.685.200</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>75.438.890</u>	<u>96.574.440</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	13.325.561	41.398.172
Årets regulering til dagsværdi	-9.488.911	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-1.050.548</u>	<u>-28.072.611</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>2.786.102</u>	<u>13.325.561</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>78.224.992</u>	<u>109.900.001</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	56.000	56.000
Korrektion af kostpris primo	80.000	0
Tilgang i årets løb	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.336.000</u>	<u>56.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	4.968.280	7.380.926
Korrektion af tidligere opskrivning	-204.868	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.087.178	-2.412.646
Regulering til indre værdi	<u>-3.046.737</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>2.803.853</u>	<u>4.968.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>8.139.853</u>	<u>5.024.280</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Kontiki Ejendomme ApS
Lergravsvej 53 ApS,	100 %	7.795.214	617.671	7.795.214
Kontiki Ejendomme II ApS,	100 %	<u>344.639</u>	<u>469.507</u>	<u>344.639</u>
		<u>8.139.853</u>	<u>1.087.178</u>	<u>8.139.853</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000		
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	4.843.412	7.380.926		
Resultatandel	-2.039.559	-2.412.646		
Udloddet udbytte	0	-124.868		
	<u>2.803.853</u>	<u>4.843.412</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	24.622.070	33.096.260		
Årets overførte overskud eller underskud	8.211.521	-8.474.190		
	<u>32.833.591</u>	<u>24.622.070</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.680.259	39.249.161	47.779.269	79.682.384
Deposita	0	0	758.159	0
	<u>1.680.259</u>	<u>39.249.161</u>	<u>48.537.428</u>	<u>79.682.384</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 67.137 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.742 t.kr. til sikkerhed for mellemværender. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 71.169 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kationeret for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut. Den tilknyttede virksomheds gæld til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2015 i alt 17.001 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kontiki Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Den aktuelle forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb. Den aktuelle forpligtelse fremgår af administrationselskabets årsrapport.