

**Kabi Ejendomsselskab ApS**

**Kokkedalsvej 29**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nummer 34 88 23 55**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2016



Willy Tarp

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kabi Ejendomsselskab ApS

Kokkedalsvej 29

2970 Hørsholm

CVR-nummer: 34 88 23 55

Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Villy Emil Tarp

### Revisor

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab

Køgevej 46A

4000 Roskilde

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Kabi Ejendomsselskab ApS.

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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, 27. april 2016

Direktionen:



Villy Emil Tarp

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Kabi Ejendomsselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kabi Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 27. april 2016

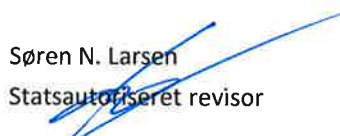
### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Mogens Olsen

Partner, Registreret revisor



Søren N. Larsen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### 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 enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkreditlån m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

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

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

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6%.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>314.963</b>	<b>277</b>
1	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.963	-7
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>307.000</b>	<b>270</b>
	Finansielle indtægter	4.842	0
	Finansielle omkostninger	-17.655	-46
	<b>Resultat før skat</b>	<b>294.187</b>	<b>224</b>
2	Skat af årets resultat	-48.760	-42
	<b>Årets resultat</b>	<b>245.427</b>	<b>182</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	245.427	182
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>245.427</b>	<b>182</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsjendomme	3.307.644	3.143
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.216	33
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.332.860</b>	<b>3.176</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.332.860</b>	<b>3.176</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	29
	Periodeafgrænsningsposter	29.373	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.373</b>	<b>29</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>502.819</b>	<b>388</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>532.192</b>	<b>417</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.865.052</b>	<b>3.593</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	1.907.479	1.907
	Overført resultat	599.366	354
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.586.845</b>	<b>2.341</b>
7	Hensættelser til udskudt skat	298.567	310
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>298.567</b>	<b>310</b>
8	Kreditinstitutter	677.053	782
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>677.053</b>	<b>782</b>
	Kreditinstitutter	99.616	98
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	127.294	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	60.677	47
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>302.587</b>	<b>160</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.278.207</b>	<b>1.252</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.865.052</b>	<b>3.593</b>
9	Hovedaktivitet		
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Afskrivninger, anlægsaktiver</b>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.963	7		
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.963</b>	<b>7</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	60.677	47		
Regulering af udskudt skat	-11.917	-5		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>48.760</b>	<b>42</b>		
<b>3 Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar	3.143.034	3.143		
Tilgang i årets løb	164.610	0		
Kostpris 31. december	3.307.644	3.143		
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>3.307.644</b>	<b>3.143</b>		
<b>4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar	39.815	0		
Tilgang i årets løb	0	40		
Kostpris 31. december	39.815	40		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.636	0		
Årets af- og nedskrivninger	-7.963	-7		
Afskrivninger 31. december	-14.599	-7		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>25.216</b>	<b>33</b>		
<b>6 Egenkapital</b>				
	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	0	354	434
Kapitalforhøjelse	0	1.907	0	1.907
Årets resultat	0	0	245	245
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>1.907</b>	<b>599</b>	<b>2.587</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	310.484	316
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	-11.917	-5
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>298.567</b>	<b>310</b>
<b>8 Kreditinstitutter</b>		
Kreditinstitutter	776.669	880
Overført til kortfristet gæld	-99.616	-98
<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>677.053</b>	<b>782</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 249.742 efter 5 år.

## 9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme og ejendomsudlejning.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kabi Holding ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 777, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.308.