

# Koncern Ejendomme ApS

Baldersgade 4, 2200 København N  
CVR-nr. 35 38 77 65

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.01.17

Jens Ulrik Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Koncern Ejendomme ApS  
Baldersgade 4  
2200 København N  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 35 38 77 65

---

**Bestyrelse**

---

Jens Ulrik Pedersen  
Thomas Heurlin  
Lars Benedict Seidelin

---

**Direktion**

---

Jens Ulrik Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Koncern Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2016

**Direktionen**

Jens Ulrik Pedersen

**Bestyrelsen**

Jens Ulrik Pedersen

Thomas Heurlin

Lars Benedict Seidelin

## Til kapitalejerne i Koncern Ejendomme ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Koncern Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 29. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 563.793 mod t.DKK 318 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.232.965.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.228.812</b>	<b>1.114</b>
	Administrationsomkostninger	-63.247	-61
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.165.565</b>	<b>1.053</b>
	Andre finansielle omkostninger	-441.684	-639
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-441.684</b>	<b>-639</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>723.881</b>	<b>414</b>
1	Skat af årets resultat	-160.088	-96
	<b>Årets resultat</b>	<b>563.793</b>	<b>318</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	563.793	318
	<b>I alt</b>	<b>563.793</b>	<b>318</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	19.355.517	19.147
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.355.517</b>	<b>19.147</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.355.517</b>	<b>19.147</b>
	Andre tilgodehavender	710.690	94
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>710.690</b>	<b>94</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>710.690</b>	<b>96</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.066.207</b>	<b>19.243</b>

		30.09.16	30.09.15
		DKK	t.DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	90.000	90
	Overført resultat	4.142.965	3.579
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.232.965</b>	<b>3.669</b>
	Hensættelser til udskudt skat	50.547	47
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.547</b>	<b>47</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.330.827	11.435
	Gæld til associerede virksomheder	1.890.000	2.175
	Deposita	315.312	315
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.536.139</b>	<b>13.925</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	440.000	474
	Gæld til kreditinstitutter	469.433	60
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	431.515	360
	Gæld til associerede virksomheder	673.760	435
	Selskabsskat	231.848	159
	Anden gæld	0	114
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.246.556</b>	<b>1.602</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.782.695</b>	<b>15.527</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.066.207</b>	<b>19.243</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt produktionsomkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	50 år	10.687

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	156.178	76
Årets udskudte skat	3.910	20
I alt	160.088	96

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	19.341.962
Tilgang i året	378.497
Kostpris pr. 30.09.16	19.720.459
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	242.971
Afskrivninger i året	121.971
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	364.942
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	19.355.517

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	90.000	3.261.268
Forslag til resultatdisponering	0	317.904
Saldo pr. 30.09.15	90.000	3.579.172

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	90.000	3.579.172
Forslag til resultatdisponering	0	563.793
Saldo pr. 30.09.16	90.000	4.142.965

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	90.000	1

**4. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.09.16 DKK	Gæld i alt 30.09.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	10.742.000	11.470.827	11.609
Gæld til associerede virksom- heder	300.000	690.000	2.190.000	2.475
Deposita	0	315.312	315.312	315
I alt	440.000	11.747.312	13.976.139	14.399



## 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.471 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.355.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.000, som henligger i selskabets besiddelse. Her er taget underpant på t.DKK 1.000 til sikkerhed for kreditinstitutter.