

---

# ***Christianshavns boligejendomme ApS***

Amtmandsvej 2, 1, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2016**

(regnskabsår 22/3 - 31/12)

---

CVR-nr. 37 55 56 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/5 2017

Jesper Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 22. marts - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2016 for Christianshavns boligejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. maj 2017

## Direktion

Henrik Alstrup

Jesper Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Christianshavns boligejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Christianshavns boligejendomme ApS for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 24. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Christianshavns boligejendomme ApS Amtmandsvej 2, 1 4300 Holbæk  CVR-nr.: 37 55 56 14 Regnskabsperiode: 22. marts - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Direktion</b>	Henrik Alstrup Jesper Jørgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Christianshavns boligejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Nærværende årsrapport er selskabets første hvorfor der ikke er anført sammenligningstal i årsrapporten.

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve, besidde og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 29.700, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 129.700.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Der er ikke i året foretaget værdireguleringer på investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 22. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>164.635</b>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>164.635</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-126.575</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.060</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-8.360</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>29.700</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>29.700</u>
	<b><u>29.700</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Investeringsejendomme		8.022.240
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.022.240</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.022.240</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.022.240</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		100.000
Overført resultat		29.700
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>129.700</u></b>
Ansvarlig lånekapital		2.420.533
Gæld til realkreditinstitutter		4.516.633
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>6.937.166</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	164.203
Kreditinstitutter		491.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.779
Selskabsskat		8.360
Anden gæld		101.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>955.374</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.892.540</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.022.240</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 22. marts	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	100.000	0	100.000
Årets resultat	0	29.700	29.700
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>29.700</b>	<b>129.700</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	39.416
Andre finansielle omkostninger	87.159
	<b>126.575</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	8.360
	<b>8.360</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 22. marts	0
Tilgang i årets løb	8.022.240
Kostpris 31. december	8.022.240
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>8.022.240</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Overgaden 5A er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Værdi er opgjort på baggrund af DCF model. Fremtidig cash flow er antaget at være af samme størrelse som årets cash flow. Det er ledelsens opfattelse af investeringsejendommene er forsigtigt værdiansat i det nuværende værdiansættelse andrager 37.486 pr m2 mens tilsvarende boliger i pågældende område handles til 45-50.000 kr på m2.

	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.022.240

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 1,6% - 2,6%. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 2,1%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	1,6	2,1	2,6
Dagsværdi	10.812.000	8.022.000	6.650.000
Ændring i dagsværdi	2.790.000	0	-1.372.000

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>	
Efter 5 år	2.420.533
Langfristet del	2.420.533
Inden for 1 år	0
	<b>2.420.533</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	3.859.821
Mellem 1 og 5 år	656.812
Langfristet del	4.516.633
Inden for 1 år	164.203
	<b>4.680.836</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 8.022.240

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 8.022.240

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Christianshavns boligejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

2016 er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er anført sammenligningstal i årsrapporten.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Noter, regnskabspraksis

ger.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.