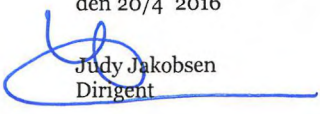

**Aktieselskabet matr. nr.
363 Vestervold Kvarter**

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade
5, 1613 København V

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/4 2016


Judy Jakobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10
Regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

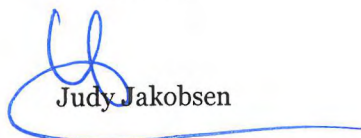
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

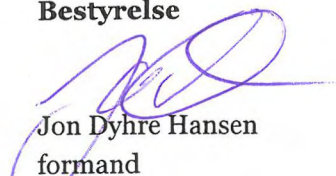
København, den 20. april 2016

Direktion

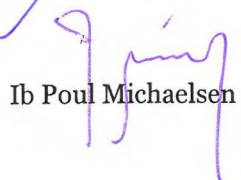


Judy Jakobsen

Bestyrelse



Jon Dyhre Hansen
formand



Ib Poul Michaelsen



Jesper Lind Hansen



Peter Morten Andreassen



Judy Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

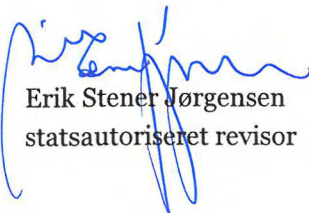
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 20. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Ebbe Hørling Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahls­gade 5
1613 København V

Telefon: 33 33 82 82

CVR-nr.: 56 91 26 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jon Dyhre Hansen, formand
Jesper Lind Hansen
Judy Jakobsen
Ib Poul Michaelsen
Peter Morten Andreassen

Direktion

Judy Jakobsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	47.732	45.761	45.193	43.658	41.341
Bruttofortjeneste	98.400	63.132	61.565	23.345	17.426
Resultat af ordinær primær drift	97.052	61.652	60.056	22.177	15.693
Årets resultat	75.193	46.871	51.267	13.028	8.771
Balance					
Balancesum	606.107	529.474	500.543	462.646	467.798
Egenkapital	456.037	385.704	360.833	309.566	312.538
Nøgletal i %					
Bruttomargin	66,2%	138,0%	136,2%	53,5%	42,2%
Overskudsgrad	64,6%	135,8%	134,1%	51,8%	39,4%
Afkastningsgrad	16,1%	11,7%	12,1%	4,9%	3,5%
Forrentning af egenkapital	17,9%	12,6%	15,3%	4,2%	2,8%

Nøgletallene er udarbejdet med udgangspunkt i Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 363 Vestervold Kvarter m.fl. Ejendommen udlejes til hotel og restaurantvirksomhed, biograf, forretninger og kontorer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 75.192.707, heraf værdireguleringer på DKK 61.945.231, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 456.036.863.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Huslejeindtægter		47.731.767	45.760.745
Andre driftsindtægter		332.248	496.236
Andre eksterne omkostninger		-11.609.589	-12.844.535
Bruttoresultat før værdireguleringer		36.454.426	33.412.446
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	6	61.945.231	29.719.338
Bruttoresultat efter værdireguleringer		98.399.657	63.131.784
Personaleomkostninger	7	-693.493	-703.874
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-321.918	-280.000
Resultat før finansielle poster		97.384.246	62.147.910
Finansielle indtægter	2	708.074	915.874
Finansielle omkostninger	3	-987.745	-1.797.988
Resultat før skat		97.104.575	61.265.796
Skat af årets resultat	4	-21.911.868	-14.394.638
Årets resultat		75.192.707	46.871.158

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	10.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	0
Årets henlæggelse til andre reserver	47.388.102	22.438.100
Overført resultat	15.804.605	14.433.058
	75.192.707	46.871.158

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		560.000.000	500.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	321.918
Materielle anlægsaktiver	5	560.000.000	500.321.918
Andre tilgodehavender		9.785.047	10.351.098
Finansielle anlægsaktiver		9.785.047	10.351.098
Anlægsaktiver		569.785.047	510.673.016
Kortfristet del af udlån		566.050	530.704
Andre tilgodehavender		33.400.000	375.830
Selskabsskat		0	705.602
Tilgodehavender		33.966.050	1.612.136
Likvide beholdninger		2.356.270	17.189.157
Omsætningsaktiver		36.322.320	18.801.293
Aktiver		606.107.367	529.474.309

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		4.500.000	4.500.000
Andre reserver		368.530.174	321.142.072
Overført resultat		71.006.689	60.061.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.000.000	0
Egenkapital	10	456.036.863	385.704.026
Hensættelse til udskudt skat		72.786.065	58.931.243
Hensatte forpligtelser		72.786.065	58.931.243
Gæld til realkreditinstitutter		62.925.370	67.609.912
Deposita fra lejere		4.258.940	4.195.166
Langfristede gældsforpligtelser	8	67.184.310	71.805.078
Gæld til realkreditinstitutter	8	5.261.352	7.854.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		522.850	658.044
Selskabsskat		59.100	0
Anden gæld		4.256.827	4.521.639
Kortfristede gældsforpligtelser		10.100.129	13.033.962
Gældsforpligtelser		77.284.439	84.839.040
Passiver		606.107.367	529.474.309
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>321.918</u>	<u>280.000</u>
	<u>321.918</u>	<u>280.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>708.074</u>	<u>915.874</u>
	<u>708.074</u>	<u>915.874</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>987.745</u>	<u>1.797.988</u>
	<u>987.745</u>	<u>1.797.988</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.057.046	7.606.344
Årets udskudte skat	<u>13.854.822</u>	<u>6.788.294</u>
	<u>21.911.868</u>	<u>14.394.638</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	129.026.956	4.077.758
Kostpris 31. december	129.026.956	4.077.758
Op- og nedskrivninger 1. januar	370.973.044	0
Årets opskrivninger	60.000.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december	430.973.044	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	3.755.840
Årets afskrivninger	0	321.918
Ned- og afskrivninger 31. december	0	4.077.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december	560.000.000	0
Afskrives over		3-5 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 450.000.000.

6 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2015 DKK	2014 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	60.000.000	30.000.000
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	1.945.231	-280.662
	61.945.231	29.719.338

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
7 Personaleomkostninger		
Lønninger	652.383	663.297
Pensioner	36.035	35.373
Andre omkostninger til social sikring	5.075	5.204
	<u>693.493</u>	<u>703.874</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst. Bestyrelseshonorar udgør DKK 240.600 (2014: DKK 240.300).		
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	42.802.724	46.876.537
Mellem 1 og 5 år	20.122.646	20.733.374
Langfristet del	<u>62.925.370</u>	<u>67.609.911</u>
Inden for 1 år	5.261.352	7.854.279
	<u>68.186.722</u>	<u>75.464.190</u>
Deposita fra lejere		
Mellem 1 og 5 år	4.258.940	4.195.166
Langfristet del	4.258.940	4.195.166
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.258.940</u>	<u>4.195.166</u>

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond
c/o Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Lützhøft Christiansen I/S
c/o Ralph Lützhøft Hansen
Ordrupvej 88 2. th
2920 Charlottenlund

C.E. Jensens Fond
Meldahlsvej 5
1613 København V

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.500.000	321.142.072	60.061.955	0	385.704.027
Køb af egne kapitalandele	0	0	-4.859.871	0	-4.859.871
Årets resultat	0	47.388.102	15.804.605	12.000.000	75.192.707
Egenkapital 31. december	4.500.000	368.530.174	71.006.689	12.000.000	456.036.863

Selskabskapitalen består af 9.000 aktier á nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Virksomheden har købt 56.700 egne aktier á nominelt DKK 500, svarende til 1,26% af den nominelle aktiekapital.

Dette hidrører fra køb af egne aktier fra et dødsbo. Købesummen udgør DKK 4.859.871.

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Ud over den i note 8 anførte prioritetsgæld er der med pant i ejendommen tinglyst ejerpantebrev stort 2 mio. DKK, med selskabet som kreditor.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsaktiviteten, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre driftsmateriel og inventar.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger og urealiserede valutakursreguleringer.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenten er fastsat til 5,25%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderes 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.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsjendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendom".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$