

# **København Ejendomme Holding ApS**

c/o DNB Bank ASA, Filial Danmark  
Arne Jacobsens Alle 15  
2300 København S

CVR-nr. 33263120

## **Årsrapport for 2013**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2014

---

Anette Lonsdale  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

## København Ejendomme Holding ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	København Ejendomme Holding ApS c/o DNB Bank ASA, Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15 2300 København S
Telefon	70 30 20 20 (administrator)
Telefax	70 30 20 21 (administrator)
CVR-nr.	33263120
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Hjemstedskommune	København
<b>Direktion</b>	Bjørn Berg
<b>Moderselskab</b>	DnB Invest Denmark A/S Arne Jacobsens Alle 15 2300 København S
<b>Ultimative moderselskab</b>	DnB NOR Bank ASA Dronning Eufemias Gate 30 0191 Oslo, Norge
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## **København Ejendomme Holding ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for København Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 22. maj 2014

### **Direktion**

Bjørn Berg

## **København Ejendomme Holding ApS**

### **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

#### **Til kapitalejerne i København Ejendomme Holding ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for København Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2014

**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## **København Ejendomme Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for København Ejendomme Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Koncernregnskab**

I henhold til årsregnskabsloven § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for København Ejendomme Holding ApS og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for DnB NOR Bank ASA.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Disse omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter. Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på lånetidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

**København Ejendomme Holding ApS****Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

		kr.	kr.
	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-41.256</u>	<u>-71.315</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-41.256</b>	<b>-71.315</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-12.782.000	0
Finansielle indtægter	1	6.000.000	8.705.292
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.101.474</u>	<u>-4.501.364</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.924.730</b>	<b>4.132.613</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.164.000</u>	<u>-2.060.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12.088.730</b>	<b>2.072.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-12.088.730</u>	<u>2.072.613</u>
		<b>-12.088.730</b>	<b>2.072.613</b>

**København Ejendomme Holding ApS****Balance 31. december 2013**

		kr.	kr.
	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	0	12.782.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>478.313.253</u>	<u>478.313.253</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>478.313.253</u></b>	<b><u>491.095.253</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>478.313.253</u></b>	<b><u>491.095.253</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>9.655.522</u>	<u>3.566.701</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>9.655.522</u></b>	<b><u>3.566.701</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.676.845</u></b>	<b><u>7.858.599</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>14.332.367</u></b>	<b><u>11.425.300</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>492.645.620</u></b>	<b><u>502.520.553</u></b>

**København Ejendomme Holding ApS****Balance 31. december 2013**

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	1.100.000	1.100.000
Overkurs ved emission		189.740.000	189.740.000
Overført resultat		-8.398.633	3.690.097
<b>Egenkapital</b>	7	<b>182.441.367</b>	<b>194.530.097</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.000.000	300.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.950.253	5.890.253
Selskabsskat		2.164.000	2.060.000
Anden gæld		90.000	40.203
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.204.253</b>	<b>7.990.456</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>310.204.253</b>	<b>307.990.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>492.645.620</b>	<b>502.520.553</b>
Virksomhedens formål	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

## København Ejendomme Holding ApS

### Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	6.000.000	8.700.000
Renteindtægter, bank	0	5.292
	<b>6.000.000</b>	<b>8.705.292</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-3.101.474	-4.501.364
	<b>-3.101.474</b>	<b>-4.501.364</b>
<b>3. Selskabsskat</b>		
Betalt skatterefusion, sambeskattede selskaber	-2.164.000	-2.060.000
	<b>-2.164.000</b>	<b>-2.060.000</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	12.782.000	12.782.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.782.000</b>	<b>12.782.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	-12.782.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.782.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>12.782.000</b>

### 5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat og egenkapital udgør ifølge det seneste årsregnskab følgende:

			kr.	kr.
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-6.526.222	2.062.745
Ejendomsselskabet Rådhusvej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-697.340	546.104
Ejendomsselskabet Hellerupvej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-3.459.642	316.743
Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-15.337.998	2.726.970
Ejendomsselskabet Slåenhøj P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-4.913.767	1.646.344
Ejendomsselskabet Søndre Fasanvej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-5.132.835	4.355.461
Ejendomsselskabet Tolstedhaven P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-61.955	792.434
Ejendomsselskabet Sankt Gertrundsstræde P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-744.250	1.933.916
Ejendomsselskabet Henriettevej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-1.246.478	1.026.759

## København Ejendomme Holding ApS

### Noter

			kr.	kr.
Ejendomsselskabet Rytterparken P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-175.129	3.521.183
Ejendomsselskabet Klosterengen P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-8.564.169	1.135.511
Ejendomsselskabet Strandbjerg P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-4.102.650	1.325.915
Ejendomsselskabet Klosterhaven P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-1.278.806	418.508
Ejendomsselskabet Duemosepark P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-1.881.798	1.658.938
Ejendomsselskabet Rundforbiparken P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-11.434.010	1.774.222
Ejendomsselskabet Annasvej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-475.284	978.728
Ejendomsselskabet Dambakken P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-2.723.790	3.403.468
Ejendomsselskabet Skyllebakke Havn P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-2.544.300	-683.954
Ejendomsselskabet Randersgade P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-16.611.189	744.589
Ejendomsselskabet Rosavej P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-10.009.397	675.505
Ejendomsselskabet Gyvelholm P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	-21.943.641	3.462.352
Ejendomsselskabet Christiansvænget P/S	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	513.703	1.412.205
Komplementarselskabet Rødovrevej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.677	-2.653
Komplementarselskabet Rådhusvej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	57.214	-2.616
Komplementarselskabet Hellerupvej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Lyngholmpark ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Slåenhøj ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Søndre Fasanvej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Tolstedhaven ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Sankt Gertrudsstræde ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Henriettevej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Rytterparken ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Klosterengen ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Strandbjerg ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Klosterhaven ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Duemosepark ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.675	-2.653
Komplementarselskabet Rundforbiparken ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653

## København Ejendomme Holding ApS

### Noter

			kr.	kr.
Komplementarselskabet Annasvej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Dambakken ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Skyllebakke Havn ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Randersgade ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Rosavej ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Gyvelholm ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
Komplementarselskabet Christiansvænget ApS	Dampfærgevej 28, 2100 Kbh. Ø	100,00	56.678	-2.653
			<b>-118.103.499</b>	<b>35.176.317</b>
			<b>2013</b>	<b>2012</b>

### 6. Anpartskapital

Anpartskapital pr. 31. december	1.100.000	1.100.000
	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 1.100.000 fordelt i anparter á 1 kr. eller multipla heraf.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de sidste 3 år.

### 7. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2013	Foreslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2013
Selskabskapital	1.100.000		1.100.000
Overkurs ved emission	189.740.000		189.740.000
Overført resultat	3.690.097	-12.088.730	-8.398.633
	<b>194.530.097</b>	<b>-12.088.730</b>	<b>182.441.367</b>

**Noter**

kr.

kr.

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 300.000 udover 5 år.

**9. Virksomhedens aktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte at besidde ejerandele i andre virksomheder og foretage udlån samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

**10. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld relateret til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2013 tkr. 1.474.509.

Til sikkerhed for København Ejendomme Holding ApS koncernens gæld til realkreditinstitutter har selskabet over for Nykredit Realkredit A/S stillet sikkerhed med pant i selskabets kapitalandele i datterselskaber med en samlet bogført værdi på tkr. 0.

Selskabet er sambeskattet med DnB NOR Bank ASA, filial Danmark som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

**11. Oplysning om koncernregnskaber**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB Invest Denmark A/S. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB Invest Denmark A/S, Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S, Danmark.