



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KATHRINE KOLLEGIET APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2015

Peer Kølendorf

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kathrine Kollegiet ApS Strandvejen 60 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 27 27 59 58
	Stiftet: 20. juli 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Pascal Falk-Rønne
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Kathrine Kollegiet 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2015

Direktion

Pascal Falk-Rønne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejeren i Kathrine Kollegiet ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kathrine Kollegiet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kathrine Kollegiet ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Generelt

Bruttofortjeneste vedrører huslejeindtægter minus direkte ejendomsomkostninger og administration. Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og varmebidrag.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Andre eksterne udgifter

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationomkostninger omfatter omkostninger til administration, kontoromkostninger, samt inspektørtilsyn mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.274.119	3.954.764
Andre driftsomkostninger.....		0	-2.003.227
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.344.178	0
DRIFTSRESULTAT		5.618.297	1.951.537
Andre finansielle indtægter.....		6	10
Andre finansielle omkostninger.....	3	-962.242	-1.219.118
RESULTAT FØR SKAT		4.656.061	732.429
Skat af årets resultat.....	4	-807.554	-24.627
ÅRETS RESULTAT		3.848.507	707.802
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.848.507	707.802
I ALT		3.848.507	707.802

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		63.500.000	61.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	63.500.000	61.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		63.500.000	61.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		48.688	41.545
Andre tilgodehavender.....		266.650	527.870
Periodeafgrænsningsposter.....		40.374	67.094
Tilgodehavender.....		355.712	636.509
Likvide beholdninger.....		95.132	240.539
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		450.844	877.048
AKTIVER.....		63.950.844	61.877.048

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Forslag til udbytte.....		3.848.507	707.802
EGENKAPITAL.....	6	3.973.507	832.802
Hensættelse til udskudt skat.....		1.637.965	1.396.802
Andre hensatteforpligtelser.....		0	256.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.637.965	1.652.802
Gæld til realkreditinstitutter.....		43.339.316	43.503.891
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	43.339.316	43.503.891
Gæld til pengeinstitutter.....		0	40.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		2.451.783	2.460.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		266.793	189.673
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.679.089	12.122.287
Selskabsskat.....		566.391	1.023.700
Anden gæld.....		36.000	51.622
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.000.056	15.887.553
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		58.339.372	59.391.444
PASSIVER.....		63.950.844	61.877.048
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Nettoomsætning			1
Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed fra Ejendommen Finsensvej 84, 2000 Frederiksberg.			
Direkte omkostninger ved udlejning af ejendom			2
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	327.499	423.565	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	634.743	795.553	
	962.242	1.219.118	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	566.391	1.023.700	
Regulering af udskudt skat.....	515.719	-999.073	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	-274.556	0	
	807.554	24.627	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		54.901.400	
Tilgang.....		411.822	
Kostpris 31. december 2014.....		55.313.222	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		6.098.600	
Overførsel fra andre hensættelser.....		-256.000	
Årets opskrivninger		2.344.178	
Opskrivninger 31. december 2014.....		8.186.778	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		63.500.000	
Egenkapital			6
	Selskabs- kapital	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	707.802	832.802
Betalt udbytte.....		-707.802	-707.802
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.848.507	3.848.507
Egenkapital 31. december 2014.....	125.000	3.848.507	3.973.507

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	43.503.891	43.339.316	0	43.339.316	
	43.503.891	43.339.316	0	43.339.316	
Eventualposter mv.					8
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen med Comitel Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.339 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 63.500 tkr.					
Ejerforhold					10
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:					
Comitel Holding A/S					
Lyngbyvej 20					
2100 København Ø					