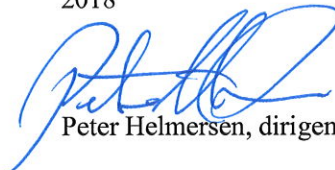


Fremlagt og godkendt på general-  
forsamling den 4. april  
2018



Peter Helmersen, dirigent

**Hestkøbvej 5 - 11 A/S**

Østergade 6, 1100 København

CVR nr. 15 28 13 83

**Årsrapport 2017**

(27. regnskabsår)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## PÅTEGNINGER

### LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Hestekøbvej 5 - 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

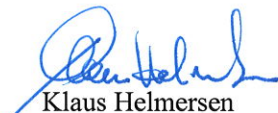
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

**Direktion:**

Peter Helmersen  
Direktør

**Bestyrelse:**

  
Klaus Helmersen  
Formand

  
Peter Helmersen

  
Søren Hvalsø

Den uafhængige revisors revisionspåtegning  
Til kapitaltjeneren i Axel Heides Gade 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Axel Heides Gade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 derne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om derne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om derne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildeførelse eller tilside sættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notetoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 4. april 2018

Ernst & Young

Gødkendst Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Bo Leinum

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne10087

## **LEDELSESBERETNING**

### **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Hestkøbvej 5 - 11 A/S**  
c/o KREH Holding A/S  
Østergade 6, 1100 København

Hjemsted      København  
CVR. nr.      15 28 13 83

#### **Bestyrelse**

Klaus Helmersen, formand  
Peter Helmersen  
Søren Hvalsø

#### **Direktion**

Peter Helmersen

#### **Revisor**

**Ernst & Young**

Godkent Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

## **LEDELSESBERETNING**

### ***Hovedaktivitet***

Hestkøbvej 5 - 11 A/S har i lighed med tidligere år ejet og drevet en mindre ejendomsportefølje af ejerlejligheder, Hestkøbvej 5 - 11.

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

#### ***Årets resultat***

Årets resultat er på 779 t.kr. Selskabet egenkapital udgør med udgangen af 2017, 16.281 t.kr.

#### ***Udvikling efter årets udløb***

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.

På generalforsamlingen fremsættes forslag om nedsættelse af selskabets aktiekapital med 14.000 t.kr. til udlodning til moderselskabet.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hestkøvej 5 - 11 A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er under henvisning til årsregnskabslovens §23, stk. 4 foretaget tilpasning af de i loven anviste skema-krav for resultatopgørelsen med henblik på at vise afkastet af selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer vil fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning repræsenterer primært årets indtægter fra udlejningsejendommen. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab.

### **Skat af årets resultat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KREH Holding A/S samt de af dette selskab kontrollerede danske datterselskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede virksomheder fordeles mellem danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investerings ejendomme***

For grunde og bygninger, der regnskabsmæssigt behandles som investeringsejendomme, foretages i anskaffelsesåret som udgangspunkt ingen værdiregulering af den oprindelige kostpris udover regulering for til- og afgang. Herefter foretages målingen til dagsværdi. Måling til dagsværdi sker ud fra en markedsmæssig vurdering af ejendommen baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav, som er fastsat til 3,5 % (2016: 3,5%). Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter".

##### ***Fortjeneste og tab***

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomme".

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

##### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2017	2016
Nettoomsætning		1.059	1.050
Driftsomkostninger		-453	-424
Andre driftsindtægter		0	0
Værdiregulering af investeringsaktiviteter		286	-455
Resultat ved salg af ejendom			
<b>Bruttoresultat</b>		<b>892</b>	<b>172</b>
Administrationsomkostninger	1	-58	-133
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>834</b>	<b>39</b>
Finansielle indtægter	2	147	0
Finansielle omkostninger	3	-202	-274
<b>Resultat før skat</b>		<b>779</b>	<b>-235</b>
Skat af årets resultat	4		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>779</b>	<b>-235</b>

### Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		779	-235
		<b>779</b>	<b>-235</b>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE

tkr.	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>16.391</u>	<u>16.105</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.391</b></u>	<u><b>16.105</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende husleje		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.905	14.702
Andre tilgodehavender		<u>276</u>	<u>214</u>
		<u><b>15.181</b></u>	<u><b>14.916</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>63</b></u>	<u><b>73</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>15.244</b></u>	<u><b>14.989</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>31.634</b></u></u>	<u><u><b>31.094</b></u></u>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE

tkr.	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Aktiekapital		15.000	15.000
Forslået udbytte		0	0
Overført resultat		1.281	502
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.281</b>	<b>15.502</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	6	13.959	14.216
Depositum og forudbetalt husleje		486	486
		<b>14.445</b>	<b>14.702</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	6	257	257
Gæld til tilknyttede virksomheder		389	389
Anden gæld		263	244
Periodeafgrænsningsposter		0	0
		<b>908</b>	<b>890</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>15.354</b>	<b>15.593</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.634</b>	<b>31.094</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER, tkr.

Note

	2017	2016
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Tilknyttede virksomheder	147	0
Valutakursreguleringer	0	0
Reservervet til tab på tidl. indtægtsførte renter	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>147</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	-202	-274
	<u>-202</u>	<u>-274</u>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	0
Årets skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>



## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER, tkr.

Note

<b>5 Egenkapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1	15.000	502	0	15.502
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	0	779	0	779
Egenkapital 31/12	<u>15.000</u>	<u>1.281</u>	<u>0</u>	<u>16.281</u>

Aktiekapitalen er opdelt i aktier på 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktiekapitalen er uændret for årene 2012-2014 og 2016-2017.

I 2015 blev 8.000 t.kr. af gæld til moderselskab konverteret til aktiekapital (nom. forhøjelse 8.000 t.kr.).

<b>6 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gældsforpligtelserne fordeler sig således:		
Kreditinstitutter:		
Langfristet	14.010	14.267
Kortfristet	257	257
Kreditinstitutter før låneomkostninger	<u>14.267</u>	<u>14.524</u>
Låneomkostninger til afskrivning over lånets løbetid	-51	-51
<b>Kreditinstitutter i alt herefter</b>	<b><u>14.216</u></b>	<b><u>14.473</u></b>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb	<u>12.962</u>	<u>13.230</u>
--	---------------	---------------

### 7 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på tkr. 16.391 er stillet til sikkerhed for lån til kreditinstitutter.

Herudover hæfter selskabet solidarisk i sambeskatningen.

### 8 Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af KREH Holding A/S, København, og indgår i koncernregnskabet for denne koncern.