

Fremlagt og godkendt på general-
forsamling den 3. marts
2016

Advokat John Korsø Jensen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'John Korsø Jensen', written over a horizontal line.

Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S

A.P. Møllers Allé 39A, Dragør 2791

CVR nr. 15 28 13 83

Årsrapport 2015

(25. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

PÅTEGNINGER

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Storkower Strasse 133 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 3. marts 2016

Direktion:



Klaus Helmersen
Direktør

Bestyrelse:



David Holm
Formand



Klaus Helmersen



Søren Hvalso

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Frederiksberg, den 3. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Poul Erik Olsen

Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S

c/o KREH Holding A/S

A. P. Møllers Allé 39 A

2791 Dragør

Hjemsted Dragør

CVR. nr. 15 28 13 83

Bestyrelse

David Holm, formand

Klaus Helmersen

Søren Hvalsø

Direktion

Klaus Helmersen

Revisor

Ernst & Young

Godkent Revisionspartnerselskab

Osvold Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S har i lighed med tidligere år ejet og drevet ejendommen beliggende Storkower Strasse 133, Berlin.

Selskabet har den 31.12.2015 afhændet den pågældende ejendom, hvorved selskabets aktiviteter i Tyskland er ophørt.

Den 1. september 2015 har selskabet fra søsterselskabet, Søskrænten A/S erhvervet en mindre ejendomsportefølje af ejerlejligheder, Hestkøbvej 5 - 11 på markedets vilkår.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat er på t.kr. 38.562. Selskabet egenkapital udgør med udgangen af 2015, t.kr. 57.661.

Kapitalforhold

Ved den forestående generalforsamling vil der blive stillet forslag om udlodning af et udbytte på 42 mio kr. Selskabet vil herefter skifte navn til Hestkøbvej A/S.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Storkowerstrasse 133 A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsjendomme

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 %. 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".

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 gælds metode 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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen. Kursreguleringen indregnes i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter".

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

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		7.991	7.531
Driftsomkostninger		-575	-633
Andre driftsindtægter		253	0
Resultat ved salg af ejendom		33.099	0
Bruttoresultat		40.768	6.898
Administrationsomkostninger	1	-646	-231
Resultat før finansielle poster		40.122	6.666
Finansielle indtægter	2	2	4
Finansielle omkostninger	3	-1.562	-1.888
Resultat før skat		38.562	4.782
Skat af årets resultat	4	0	-684
ÅRETS RESULTAT		38.562	4.099

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		42.000	0
Overført resultat		-3.438	4.099
		38.562	4.099

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>16.611</u>	<u>64.159</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.611</u>	<u>64.159</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende husleje		8	0
Tilgodehavender hos tilnnyttede virksomheder		6.661	0
Andre tilgodehavender		<u>573</u>	<u>509</u>
		<u>7.242</u>	<u>509</u>
Likvide beholdninger		<u>51.301</u>	<u>2.017</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>58.543</u>	<u>2.525</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>75.154</u></u>	<u><u>66.685</u></u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		15.000	7.000
Forslået udbytte		42.000	0
Overført resultat		661	4.099
Egenkapital i alt		57.661	11.099
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	6	14.600	36.364
Depositum og forudbetalt husleje		510	0
		15.110	36.364
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	6	249	2.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.006	15.638
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	684
Anden gæld		1.128	442
		2.383	19.222
Gæld i alt		17.493	55.586
PASSIVER I ALT		75.154	66.685
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

	2015	2014
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2	4
	<hr/> 2	<hr/> 4
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-189	-570
Valutakursreguleringer	0	-6
Værdiregulering af gæld	-187	0
Andre finansielle omkostninger	-1.126	-1.312
	<hr/> -1.502	<hr/> -1.888
4 Selskabsskat		
Sambeskatningsbidrag	0	-684
Årets skat i alt	<hr/> 0	<hr/> -684

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

5 Egenkapital	Aktie- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
Egenkapital 1/1	7.000	4.099	0	11.099
Kapitalsforhøjelse 2015	8.000	0		8.000
Overført, jf. resultatsopgørelsen	0	-3.438	42.000	38.562
Egenkapital 31/12	<u>15.000</u>	<u>661</u>	<u>42.000</u>	<u>57.661</u>

Aktiekapitalen er opdelt i aktier på 1.000 kr. eller multipla heraf.
Aktiekapitalen er uændret for årene 2011-2014

I 2015 er t.kr. 8.000 af gæld til moderselskabet konverteret til aktiekapital.

6 Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
Gældsforpligtelserne fordeler sig således: Kreditinstitutter:		
Langfristet	14.600	38.465
Kortfristet	249	2.458
Kreditinstitutter før låneomkostninger	<u>14.849</u>	<u>40.923</u>
Låneomkostninger til afskrivning over lånets løbetid	0	-2.101
Kreditinstitutter i alt herefter	<u>14.849</u>	<u>38.822</u>
Markedsværdi	<u>14.849</u>	<u>38.822</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb	<u>13.590</u>	<u>20.264</u>

7 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på tkr. 16.611 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.