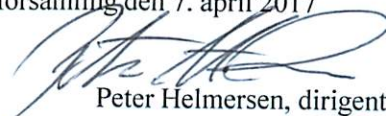


Fremlagt og godkendt på general-  
forsamling den 7. april 2017



Peter Helmersen, dirigent

# **KREH Holding A/S**

Østergade 6, 1100 København K

CVR.nr. 24 92 19 13

## **Årsrapport 2016**

(50. 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	8
<b>Koncern:</b>	
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17
<b>Moderselskab:</b>	
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Noter	26

## PÅTEGNINGER

### LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for KREH Holding A/S omfattende koncernregnskab og årsregnskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

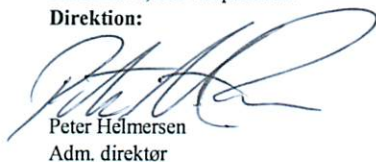
Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

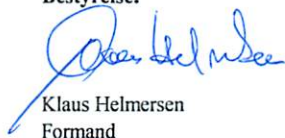
København, den 7. april 2017

**Direktion:**



Peter Helmersen  
Adm. direktør

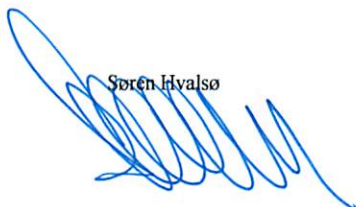
**Bestyrelse:**



Klaus Helmersen  
Formand



Peter Helmersen



Søren Hvalso

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i KREH Holding A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KREH Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnede som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne 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, vildledning eller tilslidsættelse 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke lænere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevision. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. april 2017  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Bo Lørdam  
statsaut. revisor

# LEDELSESBERETNING

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **KREH Holding A/S**

Østergade 6  
1100 København K

Hjemsted      København  
CVR. nr.      24 92 19 13

### **Bestyrelse**

Klaus Helmersen (formand)  
Peter Helmersen  
Søren Hvalsø

### **Direktion**

Peter Helmersen

### **Revisor**

#### **Ernst & Young**

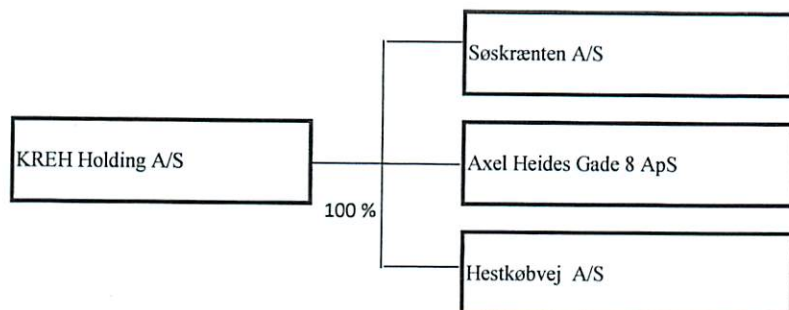
Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

Koncernoversigt pr. 31. december 2016





## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter har i lighed med 2015 været investering i udlejningsejendomme og samt i 2016 investering af frigjorte midler af frasalg i værdipapirer og andre fordringer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens drift har i 2016 udviklet sig som budgetteret og forventet, og i overensstemmelse med de lagte planer,

Der er i årets løb i Danmark, solgt 7 enheder til en samlet salgspris med en fortjeneste på ca. 4,1 mio. kr.

Koncernen har per 12. november 2016 solvent likvideret datterselskabet Beim Grünen Jäger, som har været uden aktivitet i regnskabsåret.

Koncernen og moderselskabets resultat for 2016, blev et overskud på 4,7 mio. kr. (2015, 60 mio. kr.). Koncernen og moderselskabets egenkapital andrager herefter 67,3 mio. kr. (2015, 72,6 mio. kr.). Resultatet anses for tilfredsstillende. Koncernens balance andrager 138 mio. kr. (2015, 161 mio. kr.), som består af indtægtsgivende aktiver, i form af udlejningsejendomme, værdipapirer, fordringer eller fri likviditet.

### Ejendomsinvesteringer

Koncernens ejendomsinvesteringer andrager samlet 77 mio. kr. (2014, 86 mio. kr.), og er beliggende i Danmark, og består af 51 enheder i form af lejligheder og rækkehuse. Ejendommene er 100 % udlejet på markedskonforme vilkår på uopsigelige lejekontrakter, set fra udlejers side. Såfremt lejemaal bliver opsagt, vil de pågældende ejendomme blive sat til salg, såfremt det vurderes at et salg vil kunne gennemføres med fortjeneste, i forhold til fortsat udlejning.

### Andre investeringer

Selskabet har investeret frie likvider i værdipapirer og andre tilgodehavender for at forøge forrentningen i forhold til indestående i banken.

### Fremtidig indtjening

Koncernens ejendomme er udlejet på markedskonforme vilkår, ligesom de af koncernen ejendomme som bliver ledige, typisk sælges efter få måneders liggetid, til fornuftige priser. Der forventes ikke flere salg end i 2016.

Koncernens struktur og omkostningsbase er meget enkel, og afbalanceret, hvorfor der ikke forventes yderligere udgifter, end det budgetterede, der er på niveau med 2016

Baseret på ovenstående forventninger, samt salg af nogle få ejendomme i 2017, forventes der et positivt resultat i 2017.

### Risikofaktorer

Koncernens væsentligste driftsrisiko knytter sig til udviklingen i ejendomsmarkedet og udviklingen på de finansielle markeder.

### Investeringsejendomme

Koncernens aktiver omfatter investering i udlejningsejendomme. Værdiansættelsen af disse sker til skønnet dagsværdi, værdiansat som en portefølje, med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen.

### Finansielle risici

Markedsværdien af koncernens finansiering er påvirket af udviklingen i renten, idet en rentestigning vil reducere markedsværdien af forpligtelserne, mens et rentefald vil forøge markedsværdien af forpligtelserne.

### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsåret afslutning indtruffet begivenheder af betydning for koncernens finansielle stilling, eller af væsentlig betydning for vurdering af koncernregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for koncernen og KREH Holding A/S for 2016 er aflagt 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 koncernens forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

Selskabet har med virkning fra 1. Januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket har medført ændret regnskabspraksis for måling af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for selskabet og koncernen for 2015 positivt med 493 t.kr. og den samlede effekt for selskabet og koncernen på egenkapitalen 31. december 2015 positivt med 382 t.kr.

Den anvendte regnskabspraksis er bortset herfra uændret i forhold til sidste år.

Der er som følge af ændret klassifikation for fællesregnskaber foretaget mindre ændringer til sammenligningstallene på nettoomsætningen og driftsomkostninger uden påvirkning på resultatet.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncern/selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå koncern/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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden KREH Holding A/S og dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder hvor koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalandele, interne mellemværender og udbytter.

Kapitalandele i associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, 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 tilgodehaven-



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

dets 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 udlejningsvirksomhed. 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, der er afholdt i årets løb til ledelse, administrativt personale, kontordrift, afskrivninger m.v.

#### Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og virksomhedens hovedaktivitet, samt fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

#### 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 alle danske dattervirksomheder og fungerer som administrationsselskab for sambeskattede enheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede virksomheder fordeles mellem danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Investeringsejendomme

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 markeds-mæssig vurdering af hver enkelt ejendom baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav på 2,5 - 4,0 %. (2015: 3-4,5%)

Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter".

#### Fortjeneste og tab

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger. Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomme og ejendomsprojekter".

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel nedskrives i eventuelle tilgodehavender. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under posten andre hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I koncernen og modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes andel af associerede virksomheders resultat i posten "Resultat i associerede virksomheder".

#### Tilgodehavender

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

#### Egne kapitalandele

Anskaffelsessum for egne kapitalandele indregnes direkte under egenkapitalen.

Den nominelle anskaffelsessum fragår i aktiekapitalen. Overskydende beløb fragår i overført overskud.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter udlån til byggeprojekter mv.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital - egne kapitalandele og udbytte**

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### **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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE - KONCERNEN

tkr.	Note	2016	2015
Nettoomsætning		5.068	18.422
Driftsomkostninger	1	-1.092	-4.780
Værdiregulering af investeringsaktiviteter		2.021	11.451
Resultat ved salg af ejendomme og ejendomsprojekter		4.068	41.724
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.065</b>	<b>66.817</b>
Administrationsomkostninger	2	-4.152	-4.277
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>5.913</b>	<b>62.540</b>
Andre driftsindtægter		0	2.902
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.913</b>	<b>65.442</b>
Resultatandel i associerede virksomheder		0	-525
Finansielle indtægter	3	488	202
Finansielle omkostninger	4	-1.687	-4.914
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.714</b>	<b>60.205</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.714</b>	<b>60.205</b>



# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - KONCERNEN

tkr.	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	8	77.132	85.820
		<u>77.132</u>	<u>85.820</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Deposita		136	0
Andre tilgodehavender		0	86
		<u>136</u>	<u>86</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>77.268</u>	<u>85.906</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	32
Tilgodehavende vedrørende salg af aktiver		0	7.862
Andre tilgodehavender		37.256	661
Periodeafgrænsningsposter		0	38
		<u>37.256</u>	<u>8.593</u>
Værdipapirer		20.481	0
		<u>20.481</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.571</u>	<u>66.281</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>60.308</u>	<u>74.874</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>137.576</u>	<u>160.780</u>



## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE - KONCERNEN

tkr.	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Aktiekapital		5.700	7.200
Overført resultat		61.611	64.647
Foreslået udbytte		0	750
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>67.311</b>	<b>72.597</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser		0	1.642
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	7	57.112	80.168
Deposita og forudbetalt leje		2.191	2.383
		<b>59.303</b>	<b>82.551</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	7	257	1.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81	205
Anden gæld		10.624	2.773
		<b>10.962</b>	<b>3.990</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>70.265</b>	<b>86.541</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>137.576</b>	<b>160.780</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	8		

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - KONCERNEN, tkr.

Note

	2016	2015
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Driftsomkostninger er påvirket af tilbageførsel af hensatte omkostninger til Grundejernes Investeringsfond 1.496 t.kr.		
<b>2 Omkostninger</b>		
De samlede lønninger og vederlag kan specificeres således:		
Gager og lønninger	-1.594	-1.748
Bestyrelsehonorer	-415	-400
Pensioner	-10	-7
Andre omkostninger til social sikring	-6	-6
	<u>-2.025</u>	<u>-2.161</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>
Personaleomkostninger er indregnet i årsregnskabet under administrationsomkostninger		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	488	202
	<u>488</u>	<u>202</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Valutakursreguleringer	-164	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.523	-4.914
	<u>-1.687</u>	<u>-4.914</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - KONCERNEN, tkr.

Note

<b>6 Egenkapital</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1	7.200	64.647	750	72.597
Udbetalt udbytte		750	-750	0
Køb af egne aktier	-1.500	-8.500		-10.000
Overført, jf. resultatdisponering		4.714		4.714
Egenkapital 31/12	<u>5.700</u>	<u>61.611</u>	<u>0</u>	<u>67.311</u>

Moderselskabet har i 2016 købt nominelt kr. 1.500.000 egne aktier til en anskaffelsessum på tkr. 10, Der henvises til note 18 vedrørende moderselskabet.

## 7 Gæld til kreditinstitutter

Gældsforpligtelserne fordeler sig således:

Kreditinstitutter:	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Langfristet	57.112	80.550
Kortfristet	257	1.012
Kreditinstitutter i alt	<u>57.369</u>	<u>81.562</u>
Markedsværdi	<u>57.369</u>	<u>81.562</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	56.084	76.440

## 8 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Den bogførte værdi af aktiver, der er stillet til sikkerhed udgør t.kr.:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Materielle anlægsaktiver (til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, jf. note 9)	77.132	85.820

Af indestående i bank er 867 t.kr. deponeret i forbindelse med salg af lejligheder

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2016	2015
Nettoomsætning		0	0
Driftsomkostninger		0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	9	-3.616	-2.877
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-3.616</b>	<b>-2.877</b>
Andre driftsindtægter		0	738
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.616</b>	<b>-2.139</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	13	8.013	62.503
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-525
Finansielle indtægter	10	481	399
Finansielle omkostninger	11	-165	-33
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.714</b>	<b>60.205</b>
Skat af årets resultat	12	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4.714</b>	<b>60.205</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	750
Overført resultat		4.714	59.455
Foreslået udbytte		0	0
		<b>4.714</b>	<b>60.205</b>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	40.908	75.451
Deposita		136	0
Andre tilgodehavender		0	86
		<u>41.044</u>	<u>75.537</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>41.044</u>	<u>75.537</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.342	6.288
Andre tilgodehavender		36.741	0
Periodeafgrænsningsposter		0	38
		<u>43.083</u>	<u>6.326</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>20.481</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.218</u>	<u>383</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>64.782</u>	<u>6.709</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>105.826</u>	<u>82.246</u>



## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	14		
Aktiekapital		5.700	7.200
Overført resultat		61.611	64.647
Foreslået udbytte		0	750
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>67.311</b>	<b>72.597</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40	133
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.074	7.917
Anden gæld		10.402	1.599
		<b>38.515</b>	<b>9.649</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>38.515</b>	<b>9.649</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>105.826</b>	<b>82.246</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	15		
Ejerforhold	16		

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

	2016	2015
<b>9 Administrationsomkostninger</b>		
De samlede lønninger og vederlag kan specificeres således:		
Gager og lønninger	-1.594	-1.748
Bestyrelsehonorer	-415	-400
Pensioner	-10	-7
Andre omkostninger til social sikring	-6	-6
	<u>-2.025</u>	<u>-2.161</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>

Personaleomkostninger er indregnet i årsregnskabet under administrationsomkostninger

### 10 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	361
Indtægter værdipapirer, netto	481	
Andre finansielle indtægter	0	38
	<u>481</u>	<u>399</u>

### 11 Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	-2	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-20
Valutakursreguleringer	-162	0
Andre finansielle omkostninger	0	-13
	<u>-165</u>	<u>-33</u>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

	2016	2015
<b>12 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	0
Skat i dattervirksomheder	0	0
Betalt skat i udenlandske selskaber	0	0
<b>Årets skat i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 13 Kapitalandele i dattervirksomheder og hensættelser til underbalance

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultatan- del efter skat
Hestkøvej A/S	København	100%	-235
Axel Heides Gade 8 ApS	København	100%	9.293
Soskrænten A/S	København	100%	-1.011
Beim Grünen Jäger ApS	København	100%	-34
			<u>8.013</u>

	2016	2015
Kostpris pr. 1/1	181.410	558.161
Tilgang		14.000
Afgang	-556	-390.751
Kostpris pr. 31/12	<u>180.854</u>	<u>181.410</u>
Regulering pr. 1/1	-105.959	-518.944
Nettoresultat i tilknyttede virksomheder	8.013	62.503
Udbytte	-42.000	
Afgang		350.482
Regulering pr. 31/12	<u>-139.946</u>	<u>-105.959</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<u><b>40.908</b></u>	<u><b>75.451</b></u>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

<b>14 Egenkapital</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1	7.200	64.647	750	72.597
Udbetalt udbytte		750	-750	0
Køb af egne aktier	-1.500	-8.500		-10.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.714		4.714
Egenkapital 31/12	<u>5.700</u>	<u>61.611</u>	<u>0</u>	<u>67.311</u>

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2010</u>
Saldo 1. januar	7.200	8.400	6.500	6.500
Køb af egne aktier	-1.500	-1.200	-100	0
Kontant kapitalforhøjelse	0	0	2.000	0
	<u>5.700</u>	<u>7.200</u>	<u>8.400</u>	<u>6.500</u>

**Aktiekapitalen specificeres således:**

A-aktier med 10 gange stemmeret

B-aktier med 1 gange stemmeret

C-aktier (præferenceaktier med ret til et forlods udbytte på t.kr. 750) med 15 gange stemmeret

Egen beholdning af C-aktier udgør ialt 1.200 t.kr.

Egen beholdning af B-aktier udgør ialt 1.500 t.kr.

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

#### **15 Eventualposter og sikkerhedsstillelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for senere korrektioner af sambeskatningsindkomst.

#### **16 Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende mindst 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Klaus Helmersen, Nærum  
Peter Helmersen, København  
Cecilie-Marie Helmersen, Nærum