


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

Advokat John Korsø Jensen,  
dirigent



## **KREH Holding A/S**

A.P. Møllers Allé 39A, Dragør 2791

CVR.nr. 24 92 19 13

### **Årsrapport 2015**

(49. regnskabsår)

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 2015 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 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

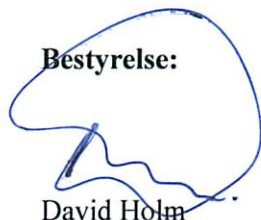
København, den 3. marts 2016

**Direktion:**



Klaus Helmersen  
Adm. direktør

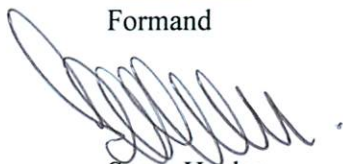
**Bestyrelse:**



David Holm  
Formand



John Korsø Jensen



Søren Hvalsø



Mette Johannesen

# PÅTEGNINGER

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i KREH Holding A/S

#### Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KREH Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og 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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Frederiksberg den 3. marts 2016

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 50 70 02 28

Poul Erik Olsen

Statsaut. revisor

# LEDELSESBERETNING

## SELSKABSOPLYSNINGER

**KREH Holding A/S**  
A.P. Møllers Allé 39A  
2791 Dragør

Hjemsted      Dragør  
CVR. nr.      24 92 19 13

### **Bestyrelse**

David Holm (formand)  
John Korsø Jensen  
Søren Hvalsø  
Mette Johannesen

### **Direktion**

Klaus Helmersen

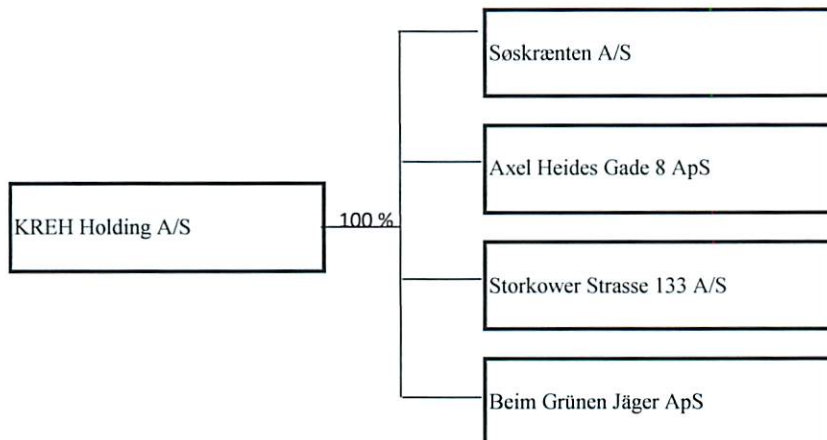
### **Revisor**

#### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

Koncernoversigt pr. 31. december 2014



## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktiviteter har i 2015 været investering i udlejningsejendomme og administration heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Økonomisk udvikling

Koncernens drift har i 2015 udviklet sig positivt, og i overensstemmelse med de lagte planer, idet koncernen dels forsøger at optimere driften af koncernens ejendomme, og dels frasælger ejendomme, når lejere fraflytter, eller attraktive muligheder opstår.

Der er i årets løb i Danmark, solgt 14 enheder til en samlet salgspris på ca. 30 mio. kr., med en fortjeneste på ca. 5,6 mio. kr. Det samlede salg har medført en reduktion i koncernens realkreditfinansiering, og medvirket til en styrkelse af koncernens likviditetsberedskab.

Selskabet har pr. 1. september 2015 afhændet Ejendomsinvesteringsselskabet af 25. oktober 2012 Aps, der indeholdt en række kontorarealer i ejendommen 8TALLET på Amager, København. Ved salget blev moderselskabet frigjort for en række regnskabsmæssige forpligtelser, som har medført at der er indtægtsført en avance på ialt 16,8 mio. kr.

Avancen påvirker de enkelte regskabsposter i koncernresultatsopgørelsen herunder værdiregulering af investeringsaktiviteter. I moderselskabet indgår avancen i resultatandele af kapitalandele i dattervirksomheder.

Koncernen har herefter ingen form for ejerskab eller anden form for hæftelse eller relation til 8TALLET.

Ultimo året, har datterselskabet Storkower Strasse A/S solgt sin ejendom Storkower Strasse 133, Berlin, til en større tysk ejendomsinvesteringsselskab, der har specialiseret sig i at eje og drive ejendomme med henholdsvis, stat, amt og kommune som lejere. Storkower Strasse har for koncernen været en meget vigtig og positiv indtægtsgivende ejendom, men tilbuddet var meget attraktivt. Ejendommen er derfor solgt med en avance på ca. 33 mio. kr. Salget har medført en positiv likviditet, efter afholdelse af omkostninger, og indfrielse af ejendommens finansiering.

Som en naturlig konsekvens af den meget positive udvikling koncernen har undergået i de seneste 2 år, gennemførtes ultimo året et tilbagekøb af 1,2 mio. kr. af C-aktiekapitalen, som i 2014 var tegnet af nye aktionærer.

Familien Helmersen er herefter igen 100 % ejere af koncernen.

Koncernen og moderselskabets resultat for 2015, blev et overskud på 60 mio. kr. (2014, 149 mio. kr.). Koncernen og moderselskabets egenkapital andrager herefter 72 mio. kr. (2013, 28 mio. kr.). Resultatet anses for meget tilfredsstillende. Koncernens balance andrager 161 mio. kr. (2014, 308 mio. kr.), som består af indtægtsgivende aktiver, i form af udlejningsejendomme, eller fri likviditet.

Selskabets ejendomme er finansieret af anlægs lån med en løbetid på 19 til 29 år, til en markedskonform attraktiv rente.

#### Ejendomsinvesteringer

Koncernens ejendomsinvesteringer andrager samlet 86 mio. kr. (2014, 278 mio. kr.), og er beliggende i Danmark, og består af 49 enheder i form af lejligheder og rækkehuse. Ejendommene er 100 % udlejet på markedskonforme vilkår på uopsigelige lejekontrakter, set fra udlejers side. Såfremt lejemål 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.

#### 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. Dette skal ses i lyset af et ejendomsmarked, der oplever stigende priser i særligt København, Nordsjælland og Århus, hvor koncernens ejendomme er beliggende. Koncernens finansiering er sikret for de næste 3 - 5 år, på et meget attraktivt niveau.

Koncernens struktur og omkostningsbase er meget enkel, og afbalanceret, hvorfor der ikke forventes yderligere udgifter, end det budgetterede, der er på et lavere niveau end i 2015.

Efter salget af den i Berlin beliggende udlejningsejendom, er ca. 65 % af koncernens indtægtsgrundlag solgt fra, og erstattet af fri likviditet, som vil blive forsøgt forrentet på et forsigtigt niveau.

Baseret på ovenstående forventninger, samt salg af nogle få ejendomme i 2016, forventes der et pænt positivt resultat i 2016.

#### 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. Merværdierne på salget af et stort antal lejligheder i 2014 og 2015 har på individuelt basis dokumenteret den foretagne værdiansættelse.

#### 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 2015 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.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 tilgodehaverens eller gældforpligtelses 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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, herunder den til koncernen tilknyttede land- og skovbrugsvirksomhed 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.

#### Særlige poster

Særlige poster omfatter indtægter af den opnåede akkord samt omkostningerne til rådgiver mv. i forbindelse hermed.

#### 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 administrationselskab 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 markedsmæssig vurdering af hver enkelt ejendom baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav på 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning 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**

Anskaffessum for egne kapitalandele indregnes direkte under egenkapitalen.

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

#### **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 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.

### Andre hensatte forpligtelser

I modervirksomhedens regnskab omfatter hensættelser dattervirksomheder med negativ egenkapital.

I koncernen omfatter andre hensatte forpligtelser hensatte beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond og hensatte beløb vedrørende 1- og 5-årsgennemgang på solgte ejendomme.

Hensatte forpligtelser indregnes når koncernen/modervirksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi.

Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

### 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 nettorealiseringsværdi.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE - KONCERNEN

tkr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		18.422	22.212
Driftsomkostninger		-4.780	-5.743
Værdiregulering af investeringsaktiviteter		11.451	0
Resultat ved salg af ejendomme og ejendomsprojekter		41.724	14.995
<b>Bruttoresultat</b>		<b>66.817</b>	<b>31.464</b>
Administrationsomkostninger	1	-4.277	-2.889
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>62.540</b>	<b>28.575</b>
Andre driftsindtægter		2.902	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>65.442</b>	<b>28.575</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-525	803
Finansielle indtægter	2	202	4.278
Finansielle omkostninger	3	-5.407	-11.625
<b>Resultat før særlige poster</b>		<b>59.712</b>	<b>22.031</b>
Særlige poster	4	0	127.432
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.712</b>	<b>149.463</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>59.712</b>	<b>149.463</b>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - KONCERNEN

tkr.	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		85.820	277.605
		<b>85.820</b>	<b>277.605</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	0	1.075
Andre tilgodehavender		86	4.466
		<b>86</b>	<b>5.541</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>85.906</b>	<b>283.146</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32	1.432
Tilgodehavende vedrørende salg af aktiver		7.862	7.827
Andre tilgodehavender		661	2.266
Periodeafgrænsningsposter		38	57
		<b>8.593</b>	<b>11.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	9	<b>66.281</b>	<b>9.037</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>74.874</b>	<b>20.619</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>160.780</b>	<b>303.765</b>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - KONCERNEN

tkr.	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	7		
Aktiekapital		7.200	8.400
Overført resultat		64.265	18.905
Foreslået udbytte		750	540
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>72.215</b>	<b>27.845</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	8	1.642	5.685
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.642</b>	<b>5.685</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	9	80.550	136.005
Deposita og forudbetalt leje		2.383	6.194
		<b>82.933</b>	<b>142.199</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	9	1.012	114.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205	450
Gæld til associerede virksomheder		0	1.681
Anden gæld		2.773	11.549
		<b>3.990</b>	<b>128.036</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>86.923</b>	<b>270.235</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>160.780</b>	<b>303.765</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	10		

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - KONCERNEN, tkr.

Note

	2015	2014
<b>1 Omkostninger</b>		
De samlede lønninger og vederlag kan specificeres således:		
Gager og lønninger	-1.748	-1.728
Bestyrelsehonorer	-400	0
Pensioner	-7	-6
Andre omkostninger til social sikring	-6	-6
	<u>-2.161</u>	<u>-1.740</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
Personaleomkostninger er indregnet i årsregnskabet under administrationsomkostninger		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst på lån ved låneindfrielse	0	4.051
Andre finansielle indtægter	202	227
	<u>202</u>	<u>4.278</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Kurstab på værdipapirer	0	-4
Valutakursreguleringer	0	-92
Værdiregulering af gæld	-555	0
Øvrige finansielle omkostninger	-4.852	-11.529
	<u>-5.407</u>	<u>-11.625</u>
<b>4 Særlige poster</b>		
Gældseftergivelse ved akkord	0	131.907
Omkostninger forbundet med indgåelse af akkorderingsaftale	0	-4.475
	<u>0</u>	<u>127.432</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

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	2015	2014
Wernst & STF 1. Beteiligungs GmbH	Tyskland	25,0% (afhændet)		
Kostpris 1/1			47	2.297
Afgang			-47	-2.250
Kostpris 31/12			0	47
Regulering pr. 1/1			1.028	-2.025
Nettoresultatandel			-525	803
Afgang			-503	2.250
Regulering pr. 31/12			0	1.028
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>			<b>0</b>	<b>1.075</b>

7 Egenkapital	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1/1	8.400	18.905	540	27.845
Udbetalt udbytte			-540	-540
Køb af egne aktier	-1.200	-13.602		-14.802
Overført, jf. resultatdisponering	0	58.962	750	59.712
Egenkapital 31/12	7.200	64.265	750	72.215

Der henvises til note 18 vedrørende moderselskabet.



# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - KONCERNEN, tkr.

Note

### 8 Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensatte omkostninger vedrørende udvendig vedligeholdelse.

### 9 Gæld til kreditinstitutter

Gældsforpligtelserne fordeler sig således:

Kreditinstitutter:	2015	2014
Langfristet	80.550	136.005
Kortfristet	1.012	114.356
Kreditinstitutter i alt	<u>81.562</u>	<u>250.361</u>
Markedsværdi	<u>81.562</u>	<u>250.361</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	76.440	95.369

### 10 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

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

	2015	2014
Materielle anlægsaktiver (til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, jf. note 9)	85.820	277.605
Likvide beholdninger (til sikkerhed for renteswaps ved udløb 15/3 2015)	0	232

Af likvide midler indestår 3.805 t.kr. på deponerede konti (2014: 0 t.kr.).

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		0	0
Driftsomkostninger		0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	11	-2.877	-379
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-2.877</b>	<b>-379</b>
Andre driftsindtægter		738	165
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.139</b>	<b>-214</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	16	62.010	19.706
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	17	-525	803
Finansielle indtægter	12	399	1.960
Finansielle omkostninger	13	-33	-2.249
<b>Resultat før særlige poster</b>		<b>59.712</b>	<b>20.006</b>
Særlige poster	14	0	128.378
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.712</b>	<b>148.384</b>
Skat af årets resultat	15	0	1.079
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59.712</b>	<b>149.463</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		750	540
Overført resultat		58.962	148.923
		59.712	149.463

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	16	75.069	39.328
Kapitalandele i associerede virksomheder	17	0	1.075
Andre tilgodehavender		86	85
		<b>75.155</b>	<b>40.488</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>75.155</b>	<b>40.488</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender vedrørende salg af aktiver		0	3.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.288	18.301
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.079
Andre tilgodehavender		0	177
Periodeafgrænsningsposter		38	53
		<b>6.326</b>	<b>23.335</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>383</b>	<b>640</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.709</b>	<b>23.975</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>81.864</b>	<b>64.463</b>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## BALANCE - MODERSELSKAB

tkr.	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	18		
Aktiekapital		7.200	8.400
Overført resultat		64.265	18.905
Foreslået udbytte		750	540
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>72.215</b>	<b>27.845</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser	16	0	16.991
		<b>0</b>	<b>16.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133	146
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.917	15.214
Gæld til associerede virksomheder		0	1.681
Anden gæld		1.599	2.585
		<b>9.649</b>	<b>19.626</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>9.649</b>	<b>19.626</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>81.864</b>	<b>64.463</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	19		
Ejerforhold	20		

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

	2015	2014
<b>11 Omkostninger</b>		
De samlede lønninger og vederlag kan specificeres således:		
Gager og lønninger	-1.748	-1.728
Bestyrelsehonorar	-400	0
Pensioner	-7	-6
Andre omkostninger til social sikring	-6	-6
	<u>-2.161</u>	<u>-1.740</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
Personaleomkostninger er indregnet i årsregnskabet under administrationsomkostninger		
<b>12 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	361	773
Kursgevinst på lån	0	1.000
Andre finansielle indtægter	38	187
	<u>399</u>	<u>1.960</u>
<b>13 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-20	-29
Andre finansielle omkostninger	-13	-2.220
	<u>-33</u>	<u>-2.249</u>
<b>14 Særlige poster</b>		
Gældseftergivelse ved akkord	0	131.907
Omkostninger forbundet med indgåelse af akkorderingsaftale	0	-3.529
	<u>0</u>	<u>128.378</u>

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

	2015	2014
<b>15 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	1.079
<b>Årets skat i alt</b>	<u>0</u>	<u>1.079</u>

## 16 Kapitalandele i dattervirksomheder og hensættelser til underbalance

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultatan- del efter skat
Beim Grünen Jäger ApS	Dragør	100%	20
Ejendomsselskabet Storkower Strasse 133 A/S	Dragør	100%	38.563
Axel Heides Gade 8 ApS	Dragør	100%	3.428
Søskrænten A/S	Dragør	100%	3.160
8Tallet P/S (1/1 - 31/8-2015)	Dragør	100%	<u>16.839</u>
			<u>62.010</u>

	2015	2014
Kostpris pr. 1/1	558.161	705.830
Tilgang	14.000	21.579
Afgang	<u>-390.751</u>	<u>-169.248</u>
Kostpris pr. 31/12	<u>181.410</u>	<u>558.161</u>
Regulering pr. 1/1	-518.833	-660.028
Nettoresultat i tilknyttede virksomheder	62.010	19.706
Afgang	<u>350.482</u>	<u>121.489</u>
Regulering pr. 31/12	<u>-106.341</u>	<u>-518.833</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<u><b>75.069</b></u>	<u><b>39.328</b></u>

Andre hensatte forpligtelser i 2014 16.991 t.kr. omfattede underbalance i dattervirksomheder.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

### 17 Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	2015	2014
Wernst & STF 1. Beteiligungs GmbH	Tyskland	25,0% (afhændet)		
Kostpris 1/1			47	2.297
Afgang			-47	-2.250
Kostpris 31/12			<u>0</u>	<u>47</u>
Regulering pr. 1/1			1.028	-2.025
Nettoresultatandel			-525	803
Afgang			-503	2.250
Regulering pr. 31/12			<u>0</u>	<u>1.028</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>			<b><u>0</u></b>	<b><u>1.075</u></b>

18 Egenkapital	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1/1	8.400	18.905	540	27.845
Udbetalt udbytte			-540	-540
Køb af egne aktier	-1.200	-13.602		-14.802
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>58.962</u>	<u>750</u>	<u>59.712</u>
Egenkapital 31/12	<u>7.200</u>	<u>64.265</u>	<u>750</u>	<u>72.215</u>

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2015	2014	2010
Saldo 1. januar	<u>8.400</u>	<u>6.500</u>	<u>6.500</u>
Kapitalnedsættelse	0	-100	0
Kontant kapitalforhøjelse	0	2.000	0
	<u>8.400</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.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## NOTER - MODERSELSKAB, tkr.

Note

### **19 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.

### **20 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  
Hubert Helmersen, København  
Frederik Helmersen, København  
DSJ ApS, 2791 Dragør