

KENIDA HOLDING APS

**Lergravsvej 59
2300 København S
CVR-NR. 26 92 06 12**

**Årsrapport for
2015
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26/05 2016

Kenneth Gudmundsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kenida Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016

Direktion

Kenneth Gudmundsson
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kenida Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kenida Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 20. maj 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kenida Holding ApS Lergravsvej 59 2300 København S CVR-nr.: 26 92 06 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. december 2002 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemsted: København
Direktion	Kenneth Gudmundsson, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed som holdingselskab, udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.471.051, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.060.004.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kenida Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første måling til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kenida Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		190.087	144.545
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.554.813	-53.748
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-462.874	-281.458
Finansielle indtægter	1	437.299	846.582
Finansielle omkostninger	2	-263.619	-334.191
Resultat før skat		2.455.706	321.730
Skat af årets resultat	3	15.345	-24.976
Årets resultat		<u>2.471.051</u>	<u>296.754</u>
Foreslået udbytte		101.200	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.695.610	0
Overført resultat		674.241	296.754
		<u>2.471.051</u>	<u>296.754</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.144.381	6.144.381
Materielle anlægsaktiver	4	6.144.381	6.144.381
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.328.044	1.312.274
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	127.667	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		487.500	487.500
Finansielle anlægsaktiver		3.943.211	1.799.774
Anlægsaktiver i alt		10.087.592	7.944.155
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		688.417	1.232.738
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.491.109	1.656.631
Andre tilgodehavender		70.355	50.000
Udskudt skatteaktiv		0	14.743
Tilgodehavender		4.249.881	2.954.112
Likvide beholdninger		63.841	96.729
Omsætningsaktiver i alt		4.313.722	3.050.841
Aktiver i alt		14.401.314	10.994.996

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.695.610	0
Overført resultat		138.194	-536.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	0
Egenkapital	7	<u>2.060.004</u>	<u>-411.047</u>
Banker		0	940.187
Gæld til realkreditinstitutter		3.076.392	3.179.397
Anden gæld		65.000	180.516
Deposita		263.788	162.044
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>3.405.180</u>	<u>4.462.144</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	103.499	100.449
Banker	8	1.194.249	1.159.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.283.146	5.492.987
Selskabsskat		328.038	134.481
Anden gæld		17.928	47.475
Periodeafgrænsningsposter		9.270	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.936.130</u>	<u>6.943.899</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.341.310</u>	<u>11.406.043</u>
Passiver i alt		<u>14.401.314</u>	<u>10.994.996</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	687.500
Andre finansielle indtægter	431.221	157.408
Kursreguleringer	6.078	1.674
	<u>437.299</u>	<u>846.582</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	115.558	75.766
Andre finansielle omkostninger	148.061	258.425
	<u>263.619</u>	<u>334.191</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-30.088	-73.731
Årets udskudte skat	14.743	98.707
	<u>-15.345</u>	<u>24.976</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringseje ndomme
Kostpris primo		<u>6.144.381</u>
Kostpris ultimo		<u>6.144.381</u>
Opskrivninger primo		<u>0</u>
Opskrivninger ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.144.381</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.748.237	1.126.470
Tilgang i årets løb	0	685.267
Afgang i årets løb	<u>-965.736</u>	<u>-63.500</u>
Kostpris ultimo	<u>782.501</u>	<u>1.748.237</u>
Værdireguleringer primo	-435.963	44.134
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0	-44.533
Årets resultat	2.042.185	978.957
Udbytte til moderselskabet	0	-510.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	915.031	-962.914
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>24.290</u>	<u>58.393</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>2.545.543</u>	<u>-435.963</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.328.044</u>	<u>1.312.274</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Amager Ejendomme ApS Øens Ejendomsadministration	København	100%	1.295.164	1.208.668
A/S	København	80%	1.799.588	785.507
Fransk Paradis ApS	København	100%	-113.743	-24.290
Projekt Duemosen 2 ApS i likvidation ApS	København	100%	603.443	238.950

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	62.500	187.500
Tilgang i årets løb	915.100	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
Kostpris ultimo	<u>977.600</u>	<u>62.500</u>
Værdireguleringer primo	-62.500	-62.500
Årets resultat	-231.931	-55.798
Overførsler i årets løb	28.041	55.798
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-583.543</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-849.933</u>	<u>-62.500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>127.667</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Jægerbyg A/S	København	38%	340.446	-543.708
Ørestad Invest ApS	København	50%	-2.581.649	-56.081

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital primo	125.000	0	-536.047	0	-411.047
Årets resultat	0	1.695.610	674.241	101.200	2.471.051
Egenkapital ultimo	125.000	1.695.610	138.194	101.200	2.060.004

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt 1.000kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banker		
Mellem 1 og 5 år	0	940.187
Langfristet del	0	940.187
Øvrig kortfristet gæld til banker	1.194.249	1.159.507
Kortfristet del	1.194.249	1.159.507
	<u>1.194.249</u>	<u>2.099.694</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.650.025	3.009.835
Mellem 1 og 5 år	426.367	169.562
Langfristet del	3.076.392	3.179.397
Inden for et år	103.499	100.449
	<u>3.179.891</u>	<u>3.279.846</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	65.000	180.516
Langfristet del	65.000	180.516
Øvrig kortfristet anden gæld	17.928	47.475
Kortfristet del	17.928	47.475
	<u>82.928</u>	<u>227.991</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	263.788	162.044
Langfristet del	263.788	162.044
Kortfristet del	0	0
	<u>263.788</u>	<u>162.044</u>

9 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.180 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 6.144.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 1.194 er der tinglyst ejerpantebrev på stort 500.000 i selskabet grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 1.194 er der udstedt skadesløsbrev i selskabets grunde og bygninger på stort kr 1.800.000.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med pengesinstitut, er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for dette engagement.

Til sikkerhed for associeret virksomheds engagement med pengeinstitut er der stillet pant i selskabets aktier i selskabet.

Til sikkerhed for associeret virksomheds engagement med pengeinstitut er der stillet begrænset selvskyldnerkaution på kr. 1.500.000.

Selskabet har overfor 3. mand afgivet støtterklæring for tilknyttede og associerede virksomheder løbende forpligtelser frem til 31. december 2016.