

# **KR 362 ApS**

Bredgade 30, 1260 København K  
CVR-nr. 27 25 67 91

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Frank Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

KR 362 ApS  
Bredgade 30  
1260 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 27 25 67 91

---

---

**Direktion**

---

Frank Hansen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for KR 362 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

**Direktionen**

Frank Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejeren i KR 362 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for KR 362 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Møller Larsen  
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>2.780.533</b>	<b>2.127.435</b>
2 Personaleomkostninger	-985.646	-614.924
	<b>1.794.887</b>	<b>1.512.511</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.500	4.784
	<b>1.765.387</b>	<b>1.517.295</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	45.534	-2.338.842
3 Andre finansielle indtægter	1.441.569	485.796
4 Andre finansielle omkostninger	-47.183	-12.532.226
	<b>1.439.920</b>	<b>-14.385.272</b>
	<b>3.205.307</b>	<b>-12.867.977</b>
Skat af årets resultat	-485.018	1.761.444
	<b>2.720.289</b>	<b>-11.106.533</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-37.486.104
Overført resultat	2.720.289	26.379.571
	<b>2.720.289</b>	<b>-11.106.533</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.758.790	2.788.290
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.758.790</b>	<b>2.788.290</b>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	63.267.865	62.221.859
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>63.277.865</b>	<b>62.221.859</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>66.036.655</b>	<b>65.010.149</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	531.058	581.685
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.054.830	0
	Udskudt skatteaktiv	1.578.519	2.063.537
	Tilgodehavende selskabsskat	10.977	2.440
	Andre tilgodehavender	3.158.973	2.936.201
	Periodeafgrænsningsposter	10.301	1.400
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.344.658</b>	<b>5.585.263</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.103.999	8.432.005
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>8.103.999</b>	<b>8.432.005</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.503.194</b>	<b>2.201.237</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.951.851</b>	<b>16.218.505</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>85.988.506</b>	<b>81.228.654</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	80.562.949	77.841.238
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>81.062.949</b>	<b>78.341.238</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.971.000	1.971.000
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.971.000</b>	<b>1.971.000</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.194	11.024
	Gæld til associerede virksomheder	2.494.860	440.705
	Anden gæld	392.503	464.687
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.954.557</b>	<b>916.416</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.925.557</b>	<b>2.887.416</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>85.988.506</b>	<b>81.228.654</b>

8 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, administration og lokale.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	50	1.520

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris i balancen såfremt der ikke kan findes en pålidelig dagsværdi.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele samt anden investering

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	840.175	523.000
Andre omkostninger til social sikring	5.231	2.100
Personaleomkostninger i øvrigt	140.240	89.824
I alt	985.646	614.924

### 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	63.438	11.167
Øvrige finansielle indtægter	1.378.131	474.629
I alt	1.441.569	485.796

### 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	11.084	4.652
Øvrige finansielle omkostninger	32.900	12.524.460
Valutakurstab	3.199	3.114
I alt	47.183	12.532.226



	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	123.182.161	2.250.000
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	39.682.161
Tilgang i året	1.191.943	81.250.000
Afgang i året	-1.500	0

Kostpris pr. 31.12.15	124.372.604	123.182.161
-----------------------	-------------	-------------

Udbytte	-200.000	-81.350.000
---------	----------	-------------

Opskrivninger pr. 31.12.15	-200.000	-81.350.000
----------------------------	----------	-------------

Nedskrivninger pr. 31.12.14	-60.960.302	-2.250.000
Årets resultat	45.533	-2.344.329
Valutakursregulering	1.422	-2.077
Øvrige reguleringer	0	24.986.104

Nedskrivninger pr. 31.12.15	-60.913.347	20.389.698
-----------------------------	-------------	------------

Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	8.608	0
---	-------	---

Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	8.608	0
---	-------	---

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	63.267.865	62.221.859
------------------------------------	------------	------------

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S, Rudersdal	50%
Baldersbuen Invest ApS, Rudersdal	50%
Wernst & STF 1. Beteiligungs GmbH, Tyskland	50%
Niord Venture ApS, København	49%

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	500.000	1	48.914.684
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	-2.077
Overførsler, reserver	0	37.486.103	2.549.060
Forslag til resultatdisponering	0	-37.486.104	26.379.571
Saldo pr. 31.12.14	500.000	0	77.841.238

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	0	77.841.238
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	1.422
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.720.289
Saldo pr. 31.12.15	500.000	0	80.562.949

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.782.989	1.971.000	1.971.000

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.971 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.706.