

## Nydammen ApS

Nydamsvej 37

2880 Bagsværd

CVR-nr. 27445136

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016



---

Mads Bech Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Nydammen ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nydammen ApS Nydamsvej 37 2880 Bagsværd	
	CVR-nr.	27445136
	Hjemsted	gladsaxe
	Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Mads Bech Pedersen, Adm. direktør	
<b>Revisor</b>	<b>KRESTON CM</b> Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113	

**Nydammen ApS**

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Nydammen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Mads Bech Pedersen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nydammen ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nydammen ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

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

Nydammen ApS

## 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 30. maj 2016

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje anparter i selskaber der investerer i og udlejer fast ejendom, samt investering i værdipapir..

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 2.541.795, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 29.217.964, og en egenkapital på kr. 2.598.432.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nydammen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Endvidere består periodeafgrænsningsposter af merværdien i dagsværdien i forhold til kostprisen på erhvervede kapitalandele. Merværdien

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Nydammen ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>83.614</b>	<b>-59.928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83.614</b>	<b>-59.928</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	2.511.265	1.932.934
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		28.459	32.621
Finansielle indtægter	2	817.261	38.445
Finansielle omkostninger	3	-930.843	-1.039.824
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.509.756</b>	<b>904.248</b>
Skat af årets resultat	4	32.039	-50.876
<b>Årets resultat</b>		<b>2.541.795</b>	<b>853.372</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.528.457	1.947.645
Overført resultat		13.338	-1.094.273
		<b>2.541.795</b>	<b>853.372</b>

## Nydammen ApS

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 8	177.918	125.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 8	28.265.002	26.301.375
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 8	156.730	159.596
Andre tilgodehavender		0	676.042
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>28.599.650</b>	<b>27.262.013</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.599.650</b>	<b>27.262.013</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.470.774
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.160	16.000
Andre tilgodehavender		187.848	147.190
<b>Tilgodehavender</b>		<b>204.008</b>	<b>1.633.964</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>414.306</b>	<b>481</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>618.314</b>	<b>1.634.445</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.217.964</b>	<b>28.896.458</b>

Nydammen ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10	7.465.470	4.937.013
Overført resultat	11	-4.992.038	-5.005.376
<b>Egenkapital</b>		<b>2.598.432</b>	<b>56.637</b>
Hensættelser til udskudt skat		18.837	50.876
Andre hensatte forpligtelser		0	111.744
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.837</b>	<b>162.620</b>
Anden gæld		21.838.511	22.829.559
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.970.052	2.906.320
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>23.808.563</b>	<b>25.735.879</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		221.767	0
Anden gæld		589.141	768.562
Periodeafgrænsningsposter	13	1.981.224	2.172.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.792.132</b>	<b>2.941.322</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.600.695</b>	<b>28.677.201</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.217.964</b>	<b>28.896.458</b>
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

**Noter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.918	-64.733
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.458.347	1.997.667
	<b>2.511.265</b>	<b>1.932.934</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	817.261	38.445
	<b>817.261</b>	<b>38.445</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	930.843	1.039.824
	<b>930.843</b>	<b>1.039.824</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-32.039	50.876
	<b>-32.039</b>	<b>50.876</b>

## Nydammen ApS

### Noter

	2015	2014
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	4.153.310	4.088.577
Drifts tilskud	0	64.733
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.153.310</b>	<b>4.153.310</b>
Op- og nedskrivninger primo	-4.028.310	-3.963.577
Årets resultat	52.918	-64.733
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.975.392</b>	<b>-4.028.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>177.918</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	13.176.031	2.932.813
Tilgang	0	10.248.218
Afgang i årets løb	-302.528	-5.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.873.503</b>	<b>13.176.031</b>
Op- og nedskrivninger primo	13.125.344	6.081.457
Årets resultat	1.963.627	1.997.667
Regulering tidligere år/ omklassificering	302.528	5.046.220
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>15.391.499</b>	<b>13.125.344</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.265.002</b>	<b>26.301.375</b>

## Nydammen ApS

### Noter

	2015	2014
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	609.140	1.816.253
Overført til associerede virksomheder	0	-1.207.113
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>609.140</b>	<b>609.140</b>
Op- og nedskrivninger primo	-305.269	2.583.916
Årets op- og nedskrivninger	-147.141	-14.037
Overført til associerede virksomheder	0	-2.875.148
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-452.410</b>	<b>-305.269</b>
Hensættelser primo	0	97.707
Overført til hensættelser	0	14.037
<b>Hensættelser ultimo</b>	<b>0</b>	<b>111.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>156.730</b>	<b>415.615</b>

### 8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Udviklingselskabet Frederiksberg ApS	Hørsholm	100,00	177.918	52.918
			<b>177.918</b>	<b>52.918</b>

#### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
VB Management ApS	Rungsted	50,00	13.291.155	3.073.911
Ejd. selskabet Herman Triers Plads ApS	Rungsted	25,00	26.986.728	-2.075.894
Komplementar Offenbach Keiserleist ApS	Hørsholm	33,61	142.035	0
K/S Offenbach Keiserleist	Hørsholm	33,61	44.103.751	2.813.583
			<b>84.523.669</b>	<b>3.811.600</b>

Andre virksomheder:

Balchik Beach and Golf A/S, Holte, ejerandel 2,62%



## Nydammen ApS

### Noter

	2015	2014
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

<b>10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Saldo primo	4.937.013	2.989.368
Årets tilgang	2.528.457	1.947.645
<b>Saldo ultimo</b>	<b>7.465.470</b>	<b>4.937.013</b>

<b>11. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-5.005.376	-3.911.103
Årets tilgang	13.338	-1.094.273
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-4.992.038</b>	<b>-5.005.376</b>

### 12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	21.838.511	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.970.052	0	0
	<b>23.808.563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forskellen mellem kostprisen og dagsværdien af erhvervede kapitalandele i K/S Offenbach Keiserleist. Forskels værdien vil blive indtægtsført over 5 år.

### 14. Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig ubegrænset selvskyldnerkaution overfor associerede virksomhed VB Ejendomme ApS' mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Selskabet har påtaget sig ubegrænset selvskyldnerkaution overfor Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S' mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Noter**

**2015**

**2014**

**15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets anparter i Udviklingsselskabet Frederiksberg ApS, nom. kr. 125.000 og selskabets anparter i VB Ejendomme ApS, nom. kr. 62.500 er lagt til sikkerhed for egne, Udviklingsselskabet Frederiksberg ApS og Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S' mellemværender med pengeinstitutter.

Selskabets anparter i Herman Trier Plads ApS nom. kr. 125.000 er håndpantsat af Monterey Invest ApS, samt førsteprioritetstransport i lån ydet til Herman Triers Plads ApS med en værdi på kr. 676.042.

Selskabets aktier i Balchik Beach and Golf A/S, nom. 19.800 er håndpantsat af Monterey Invest ApS.