

# World Trade Center DK A/S

Lyngbækgårds Allé 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 29 40 04 90



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *12/5 2016*

Som dirigent:

  
.....  
Steen Raagaard Andersen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for World Trade Center DK A/S.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2016

Direktion:

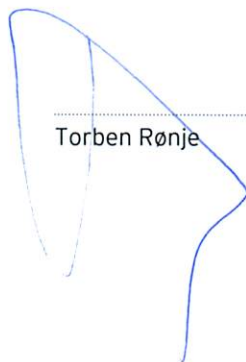


Lars Gøtke

Bestyrelse:



Ib Henrik Rønje  
formand



Torben Rønje



Torben Schultz

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i World Trade Center DK A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for World Trade Center DK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 - 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Anders Stig Lauritsen  
statsaut. revisor

  
Henrik Pedersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	World Trade Center DK A/S
Adresse, postnr., by	Lyngbækgårds Alle 4, 2990 Nivå
CVR-nr.	29 40 04 90
Stiftet	27. februar 2006
Hjemstedskommune	Fredensborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ib Henrik Rønje, formand Torben Rønje Torben Schultz
Direktion	Lars Gøtke
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af kontor, lager, produktion og udstilling samt anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Kongeegen A/S har i 2014 købt rettighederne til World Trade Center Ballerup og er i gang med at implementere dette koncept med flerbrugerhus, Health Care center og Office Center i Siemens tidligere domicilejendom i Ballerup. Strategien er, at ejendommen kan rumme almindelige kontorlejemål, og at der samtidig tilbydes mulighed for f.eks. at leje et enkelt skrivebord eller et enkelt kontor. Fælles for alle lejemål i WTC vil være adgang til en række fællesfaciliteter, vidensdeling og netværksmuligheder og ikke mindst at udnytte værdien og kendskabet til WTC's brand.

Udlejningen i 2015 har udviklet sig i takt med de høje forventninger. Således er ca. 30 % af lokalerne udlejet ved årets udgang. Det er især Office Center-delen og mødecentret, som har vundet momentum, men også Health Care-delen har fra ultimo 2015 oplevet stigende interesse og efterspørgsel, hvilket har materialiseret sig i en række indgåede kontrakter i begyndelsen af 2016. Dermed synes WTC-konceptet at have bevist dets berettigelse, og ledelsen forventer yderligere stigende interesse fremover.

World Trade Center Ballerup er etableret i World Trade Center DK A/S, et selskab som er 100 %-ejet af Kongeegen A/S.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et underskud på 4,1 mio. kr. (2014: -1,4 mio. kr.), hvilket ledelsen vurderer som acceptabelt set i lyset af den nylige introduktion af WTC-konceptet samt de omkostninger, som er afholdt i forbindelse med at udvikle WTC-brandet. Således har opstartsfasen af WTC og udviklingen af WTC-brandet med omfattende markedsføring, events, brand building aktiviteter, udlejningsbestræbelse m.v. påvirket selskabets løbende driftsomkostninger med ca. 6 mio. kr. i 2015 og vil fortsat påvirke driften i 2016. En del af omkostningerne er engangsomkostninger, som selskabet betragter som investering i udvikling af WTC-brandet.

Det er ledelsens forventning, at WTC-konceptet vil vise sig bæredygtigt og løbende inden for de næste par år medvirke til en markant forbedring af udlejningen af både kontorhoteldelen, healthcare-centret og den traditionelle udlejning til kontor, lager, udstilling m.v.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang 1.554 t. kr. (2014: -708 t.kr.). Selskabet har ingen ekstern finansiering, men finansieres i opstartsfasen af moderselskabet. WTC forventer at kunne præstere en positiv drift og cash flow i løbet af 2016, således at det herefter ikke bliver nødvendigt med støtte fra moderselskabet.

Kongeegen A/S har i 2015 konverteret en del af sit tilgodehavende på 6,4 mio. kr. til selskabskapital for at genetablere selskabets egenkapital.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder i 2016, som har indflydelse på årsrapporten for 2015.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	2.704.026	37
Direkte omkostninger	-3.274.968	-201
Andre eksterne omkostninger	-3.217.831	-1.555
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-3.788.773</b>	<b>-1.719</b>
2 Personaleomkostninger	-1.033.036	-4
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-178.969	-68
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.000.778</b>	<b>-1.791</b>
3 Finansielle omkostninger	-203.524	-32
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.204.302</b>	<b>-1.823</b>
4 Skat af årets resultat	1.137.600	456
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.066.702</b>	<b>-1.367</b>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.066.702	-1.367
	<u>-4.066.702</u>	<u>-1.367</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	961.689	1.075
	<u>961.689</u>	<u>1.075</u>
6 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	628.231	214
	<u>628.231</u>	<u>214</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.589.920</u>	<u>1.289</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	443.803	268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	169.304	0
Udskudte skatteaktiver	1.108.565	3
Tilgodehavende selskabsskat	1.891	453
Andre tilgodehavender	1.029.857	407
Periodeafgrænsningsposter	188.187	87
	<u>2.941.607</u>	<u>1.218</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>18.147</u>	<u>16</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.959.754</u>	<u>1.234</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.549.674</u>	<u>2.523</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Selskabskapital	600.000	500
Overført resultat	953.755	-1.280
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.553.755</b>	<b>-780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.145.936	343
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.724
Anden gæld	849.983	236
	2.995.919	3.303
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.995.919</b>	<b>3.303</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.549.674</b>	<b>2.523</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	87.230	587.230
Årets resultat	0	-1.366.773	-1.366.773
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-1.279.543	-779.543
Kapitalforhøjelse	100.000	6.300.000	6.400.000
Årets resultat	0	-4.066.702	-4.066.702
Egenkapital 31. december 2015	<u>600.000</u>	<u>953.755</u>	<u>1.553.755</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for World Trade Center DK A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejningsaktivitet af lejet ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende omkostning til leje af lokaler, som videreudlejes til tredje mand.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, herunder juridisk rådgivning, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle rettigheder	10 år
-------------------------------------	-------

Selskabets immaterielle rettighed omhandler erhvervet licens. Licensens vedrører World Trade Center-konceptet. Levetiden på licensen vurderes til at være 10 år som følge af, at World Trade Center er et stærkt internationalt brand.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Kunst afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renter og gebyrer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Årets skat indregnet i resultatopgørelsen består af aktuel og udskudt skat for året, effekten på udskudt skat af ændringer i skattesatser og regulering af aktuel skat for tidligere år. Den del af årets skat, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat beregnes med den for året gældende skattesats. Udskudt skat beregnes med vedtagne eller forventet vedtagne skattesatser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IHR Holding A/S og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets aktuelle og udskudte skatter resultatføres.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter. Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

##### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.025.636	0
Andre personaleomkostninger	7.400	4
	<u>1.033.036</u>	<u>4</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	196.187	32
Andre finansielle omkostninger	7.337	0
	<u>203.524</u>	<u>32</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-31.918	-453
Årets regulering af udskudt skat	-1.181.258	-3
Ændring af skatteprocent	75.576	0
	<u>-1.137.600</u>	<u>-456</u>
<b>5 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.131.399</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.131.399</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		56.570
Årets afskrivninger		113.140
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>169.710</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>961.689</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		225.111
Tilgang i årets løb		480.424
Kostpris 31. december 2015		<u>705.535</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		11.475
Årets afskrivninger		65.829
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>77.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>628.231</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 600 stk. a nom. 1.000,00 kr.	600.000	500
	<u>600.000</u>	<u>500</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
	<u>600.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med IHR Holding A/S og dets danske datterselskaber. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Sambeskatningsindkomsten fremgår af administrationsselskabets årsregnskab IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Selskabet som helhed hæfter ikke over for andre.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser omfatter forpligtelser til operationelle leasingkontrakter på kontorudstyr m.v., hvis restforpligtelser udgør i alt 2.184 t.kr. Restløbetiden på kontrakterne udgør ca. 4 år. Ydelsen for de kommende 12 måneder udgør i alt 645 t.kr.

### 9 Nærtstående parter

World Trade Center DK A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Kongeeen Holding A/S	Nivå, Danmark	Erhvervsstyrelsen
Kongeeen A/S	Nivå, Danmark	Erhvervsstyrelsen