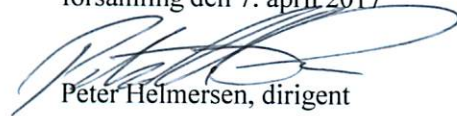


Fremlagt og godkendt på general-  
forsamling den 7. april 2017



Peter Helmersen, dirigent

## **Axel Heides Gade 8 ApS**

Østergade 6, 1100 København

CVR nr. 30 07 33 04

### **Årsrapport 2016**

(11. regnskabsår)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<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	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## PÅTEGNINGER

### LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Axel Heides Gade 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2017

**Direktion:**



Peter Helmersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Axel Heides Gade 8 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Axel Heides Gade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. april 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Bo Leifum  
statsaut. revisor

# **LEDELSESBERETNING**

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Axel Heides Gade 8 ApS**  
c/o KREH Holding A/S  
Østergade 6  
1100 København

Hjemsted      København  
CVR. nr.      30 07 33 04

**Direktion**  
Peter Helmersen

**Revisor**  
**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

## **LEDELSESBERETNING**

### *Hovedaktivitet*

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

#### *Årets resultat*

Årets resultat blev på t.kr. 9.291. Heri er indeholdt en regnskabsmæssig avance ved salg af 1 ejendom på t.kr. 1.681 og positiv regulering af ejendomsomværdier med t.kr. 7.226.

#### *Kapitalforhold*

Selskabets egenkapital udgør med udgangen af 2015 t.kr. 21.558.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Axel Heides Gade 8 ApS er udarbejdet 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 selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

### **Ændring af anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. Januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket har medført ændret regnskabspraksis for måling af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Den ændrede regnskabspraksis har ikke haft effekt på årets resultat og balance eller på sammenlignings-tallene for 2015.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med 187 t.kr. og den samlede effekt på egenkapitalen 31. december 2015 positivt med 76 t.kr.

Den anvendte regnskabspraksis er bortset fra ovennævnte uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer vil fragå 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.

## **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 til kontordrift mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

#### **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 moderselskabet og KREH Holding A/S samt de af dette selskab kontrollerede danske datterselskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede virksomheder fordeles mellem danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

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, som er fastsat til 3 % (2015: 4%). Værdireguleringen værdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter".

##### ***Fortjeneste og tab***

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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 amortiseret kostpris

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Kursreguleringen indregnes i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter"

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

# ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

## RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2016	2015
Nettoomsætning		876	1.119
Driftsomkostninger		-246	-327
Værdiregulering af investeringsaktiviteter		7.226	0
Resultat ved salg af ejendomme		1.681	2.890
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.537</b>	<b>3.682</b>
Administrationsomkostninger	1	-62	-127
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.475</b>	<b>3.555</b>
Finansielle indtægter	2	0	17
Finansielle omkostninger	3	-182	-144
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.293</b>	<b>3.428</b>
Skat af årets resultat	4	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>9.293</b>	<b>3.428</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		13.000	0
Overført resultat		-3.707	3.428
		<b>9.293</b>	<b>3.428</b>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE

tkr.	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		20.947	15.687
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.947</b>	<b>15.687</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.977	1.002
Andre tilgodehavender		26	0
		<b>15.003</b>	<b>1.027</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>60</b>	<b>8.403</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.064</b>	<b>9.430</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>36.010</b>	<b>25.117</b>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BALANCE

tkr.	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	5	3.400	3.400
Foreslået udbytte		13.000	0
Overført resultat		5.158	8.865
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>21.558</b>	<b>12.265</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	6	14.022	12.331
Deposita og forudbetalt leje		406	406
		<b>14.428</b>	<b>12.737</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	6	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	73
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	0
Anden gæld		24	42
		<b>24</b>	<b>115</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>14.452</b>	<b>12.852</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>36.010</b>	<b>25.117</b>
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		



## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER - tkr.

Note

	2016	2015
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	13
Øvrige renteindtægter	0	4
Kursgevinst ved låneindfrielse	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	17
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Valutakurstab	0	0
Andre finansielle omkostninger	-182	-144
	<hr/>	<hr/>
	-182	-144
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets skat i alt</b>	0	0
	<hr/>	<hr/>

## ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### NOTER - tkr.

Note

<b>5 Egenkapital</b>	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1	3.400	8.865	0	12.265
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.707	0	-3.707
Egenkapital 31/12	3.400	5.158	0	8.558

Anpartskapitalen på 3.400 tkr. er opdelt i anparter på 1.000 kr. eller multipla heraf.  
Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

<b>6 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gældsforpligtelserne fordeler sig således: Kreditinstitutter:		
Langfristet	14.022	12.331
Kortfristet	0	0
Kreditinstitutter i alt	14.022	12.331
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år fra regnskabsårets udløb	14.022	12.331

### 7 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på tkr. 14.022 (2015: tkr. 12.331) er der stillet pant i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommene udgør tkr. 20.947 (2014: tkr. 15.687).

Herudover hæfter selskabet solidarisk i sambeskatningen.

### 8 Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af KREH Holding A/S, 1100 København.  
Selskabet indgår i koncernregnskabet for KREH Holding A/S.