

## Areale A/S

Store Kongensgade 69, 3. th  
1264 København K

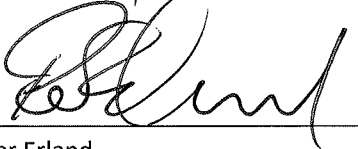
CVR-nummer 30707273

## Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 26/4 2016



Per Erland  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Areale A/S  
Store Kongensgade 69, 3. th  
1264 København K

Telefon: 21 70 15 22  
Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 30707273  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Per Erland, formand  
Mads Leth Borling  
Henrik Birk Jensen

### Direktion

Henrik Birk Jensen

### Pengeinstitut

Nordea Bank

### Advokat

Advokatfirmaet Vingaardshus  
Vingaardsgade 22  
9000 Ålborg

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Areale A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

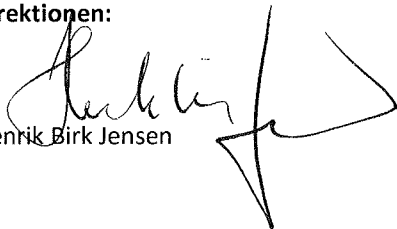
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 24. april 2016

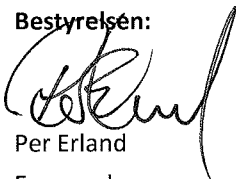
**Direktionen:**

Henrik Birk Jensen



**Bestyrelsen:**

Per Erland  
Formand



Mads Leth Borling



Henrik Birk Jensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Areale A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Areale A/S 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, at 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

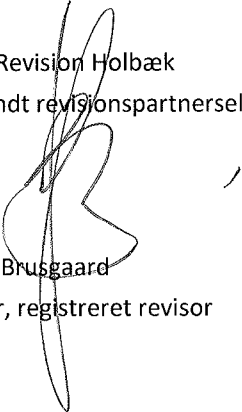
---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 24. april 2016

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

  
Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af fast ejendom i Tyskland og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerheder

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,5-9,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 7% p.a. og der er forudsat en inflationsrate på 1,8% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK +3.300/-2.400 efter skat.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør TDKK 372, hvilket anses for tilfredsstillende, trods en mindre nedgang i forhold til foregående regnskabsår, hvilket skyldes at der i år ikke har været en tilsvarende værdiregulering i selskabets ejendomsportefølje på baggrund af sidste års store forbedring af ejendomsporteføljen.

Den afkastbaserede værdiansættelse af ejendomsporteføljen er forhøjet med i alt TDKK 212 før skat og ca. TDKK 178 efter 15,83% tysk selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Årets skat, som kan henføres til drift af udenlandske ejendomme, er beregnet med den udenlandske skattesats.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Den danske indkomst er underlagt reglerne omkring territorialbeskatning.

Den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst (opgjort i Tyskland) udgiftsføres i resultatopgørelsen. Den tyske selskabsskatteprocent udgør 15,83%.

I det omfang der påhviler selskabet udskudte skatter, er disse afsat under hensættelser med 15,83% af de skattemæssige henlæggelser samt forskellen mellem skattemæssige- og regnskabsmæssige saldi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>588.555</b>	<b>-38</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	471.949	1.461
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-259.762	-259
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>800.742</b>	<b>1.164</b>
	Finansielle indtægter	79.235	21
	Finansielle omkostninger	-439.644	-479
	<b>Resultat før skat</b>	<b>440.333</b>	<b>706</b>
1	Skat af årets resultat	-68.305	-108
	<b>Årets resultat</b>	<b>372.028</b>	<b>598</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	372.028	598
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>372.028</b>	<b>598</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	24.999.375	24.787
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.999.375</b>	<b>24.787</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.999.375</b>	<b>24.787</b>
	Andre tilgodehavender	6.257	38
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.257</b>	<b>38</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>115.490</b>	<b>76</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>121.747</b>	<b>114</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.121.122</b>	<b>24.901</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	9.000.000	9.000
	Overført resultat	4.918.729	4.547
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.918.729</b>	<b>13.547</b>
3	Hensættelser til udskudt skat	191.578	123
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>191.578</b>	<b>123</b>
4	Kreditinstitutter	8.227.511	8.687
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.227.511</b>	<b>8.687</b>
	Kreditinstitutter	1.398.934	1.282
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	186.880	178
	Anden gæld	1.185.153	1.070
	Periodeafgrænsningsposter	12.338	14
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.783.305</b>	<b>2.544</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.202.394</b>	<b>11.354</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.121.122</b>	<b>24.901</b>
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-5.596	-25	
Regulering af udenlandsk udskudt skat	73.901	133	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>68.305</b>	<b>108</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	9.000	4.547	13.547
Årets resultat	0	372	372
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.000</b>	<b>4.919</b>	<b>13.919</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf. Virksomhedskapitalen har udviklet sig de seneste 5 år således: I 2011 er aktiekapitalen nedsat med DKK 1.500.000 til dækning af underskud I 2011 er aktiekapitalen forhøjet med DKK 4.500.000 I 2012 er aktiekapitalen forhøjet med DKK 4.500.000			
<b>3 Hensættelser til udskudt skat</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo	-199.234	-174	
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	-5.596	-25	
Udskudt skat, udland (territorialbeskatningsprincippet)	396.408	323	
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>191.578</b>	<b>123</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.431.460	6.816	

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**5 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets ejendomsportefølje. Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 5,5-9,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til ca. 7,0 % på grundlag af det forventede lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til selskabets realkredit- og pengeinstitut, er der givet pant på TDKK 15.600 i tyske beboelsesejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 24.999.