

Property Company A/S

c/o Hellerup Finans A/S, Philip Heymans Alle 3, 4., 2900 Hellerup

CVR-nr. 31 05 23 00

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. juli 2016

Som dirigent:



Robin Heino Eriksen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Property Company 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.

Hellerup, den 7. juli 2016

Direktion:



Jesper Axel Gottfredsen
direktør

Bestyrelse:


Thomas Sonne-Schmidt
formand
Jesper Axel Gottfredsen
Robin Heino Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Property Company A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Property Company 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven i relation til udarbejdelse og opbevaring af regnskabsmateriale for tidligere år, selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

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.

København, den 7. juli 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Barner Christiansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Property Company A/S
Adresse, postnr., by	c/o Hellerup Finans A/S, Philip Heymans Alle 3, 4., 2900 Hellerup
CVR-nr.:	31 05 23 00
Stiftet	7. november 2007
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Sonne-Schmidt, formand Jesper Axel Gotfredsen Robin Heino Eriksen
Direktion	Jesper Axel Gotfredsen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i noterede og unoterede aktier og dermed beslægtet virksomhed. Herudover omfatter aktiviteten strukturering af investeringsmuligheder inden for ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -35.243 kr. mod -504.110 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -54.912 kr.

Fundamentale fejl

I årsregnskabet for 2014 er indregnet kapitalandele i associerede virksomheder med 500 t.kr. Kapitalandelene burde have været nedskrevet i 2014. Egenkapitalen er således i sammenligningstallene formindsket med 500 t.kr. og kapitalandele i associerede virksomheder formindsket med et tilsvarende beløb.

I årsregnskabet for 2014 er tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder, tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre tilgodehavender fejlagtigt præsenteret, og der er således sket reklassifikation mellem regnskabsposterne i sammenligningstallene. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derved formindsket med 141 t.kr., tilgodehavender hos associerede virksomheder er forøget med 19 t.kr., andre tilgodehavender er forøget med 280 t.kr. og gæld til tilknyttede virksomheder er forøget med 157 t.kr.

I årsregnskabet for 2014 var fejlagtigt indregnet og præsenteret en nettoomsætning på 6.758 t.kr. i forbindelse med salg af en forkøbsret til selskabet HF Mainz Invest GmbH. En del af denne gevinst, 6.714 t.kr., der blev videregivet til Hellerup Finans A/S, der ultimativt er udbyder af Mainz Invest projektet var ligeledes fejlagtigt indregnet og præsenteret som vareforbrug. Kriterierne for indregning af transaktionerne var ikke opfyldt, og der er i sammenligningstallene derfor sket reduktion af nettoomsætning og vareforbrug med de nævnte beløb. Tilgodehavender hos Hellerup Finans A/S er forøget med 6.714 t.kr. mens Gæld til associerede virksomheder er forøget med 6.758 t.kr. Balancesummen er forøget med 6.714 t.kr. og egenkapitalen formindsket med 44 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Mainz Invest A/S projektet er pr. 28. juni 2016 besluttet standset og til udligning af det opståede tilgodehavende på 6.714 t.kr. henholdsvis den etablerede gæld på 6.758 t.kr., har selskabet sendt en kreditnota til Mainz Invest A/S og har tilsvarende modtaget en kreditnota fra Hellerup Finans A/S. Transaktionen har ikke væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Andre eksterne omkostninger	-25.786	-10.045
	Bruttoresultat	-25.786	-10.045
3	Finansielle indtægter	9.279	10.321
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-500.000
4	Finansielle omkostninger	-18.536	0
	Resultat før skat	-35.043	-499.724
	Skat af årets resultat	-200	-4.386
	Årets resultat	-35.243	-504.110
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-35.243	-504.110
		-35.243	-504.110

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
		0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos Hellerup Finans A/S	7.002.279	6.907.588
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	7.500
	Andre tilgodehavender	0	280.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.979
		7.002.279	7.205.067
	Likvide beholdninger	195.775	44.914
	Omsætningsaktiver i alt	7.198.054	7.249.981
	AKTIVER I ALT	7.198.054	7.249.981
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-554.912	-519.669
	Egenkapital i alt	-54.912	-19.669
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til Hellerup Finans Holding A/S	481.948	0
	Gæld til associerede virksomheder	6.757.268	6.746.514
	Gæld til øvrige tilknyttede virksomheder	0	500.000
	Skyldig selskabsskat	0	4.386
	Anden gæld	13.750	18.750
		7.252.966	7.269.650
	Gældsforpligtelser i alt	7.252.966	7.269.650
	PASSIVER I ALT	7.198.054	7.249.981

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	-15.559	484.441
Årets resultat	0	-504.110	-504.110
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-519.669	-19.669
Årets resultat	0	-35.243	-35.243
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-554.912	-54.912

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property Company A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fundamentale fejl

I årsregnskabet for 2014 er indregnet kapitalandele i associerede virksomheder med 500 t.kr. Kapitalandelene burde have været nedskrevet i 2014. Egenkapitalen er således i sammenligningstallene formindsket med 500 t.kr. og kapitalandele i associerede virksomheder formindsket med et tilsvarende beløb.

I årsregnskabet for 2014 er tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder, tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre tilgodehavender fejlagtigt præsenteret, og der er således sket reklassifikation mellem regnskabsposterne i sammenligningstallene. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er derved formindsket med 141 t.kr., tilgodehavender hos associerede virksomheder er forøget med 19 t.kr., andre tilgodehavender er forøget med 280 t.kr. og gæld til tilknyttede virksomheder er forøget med 157 t.kr.

I årsregnskabet for 2014 var fejlagtigt indregnet og præsenteret en nettoomsætning på 6.758 t.kr. i forbindelse med salg af en forkøbsret til selskabet HF Mainz Invest GmbH. En del af denne gevinst, 6.714 t.kr., der blev videregivet til Hellerup Finans A/S, der ultimativt er udbyder af Mainz Invest projektet var ligeledes fejlagtigt indregnet og præsenteret som vareforbrug. Kriterierne for indregning af transaktionerne var ikke opfyldt, og der er i sammenligningstallene derfor sket reduktion af nettoomsætning og vareforbrug med de nævnte beløb. Tilgodehavender hos Hellerup Finans A/S er forøget med 6.714 t.kr. mens Gæld til associerede virksomheder er forøget med 6.758 t.kr. Balancesummen er forøget med 6.714 t.kr. og egenkapitalen formindsket med 44 t.kr.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, revision og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder forrentning af mellemværender mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt at denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.

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

2 Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabskapitalen er tabt og selskabet er derfor afhængig af adgang til yderligere kapital for at kunne fortsætte driften. Selskabets moderselskab har erklæret at ville støtte selskabet økonomisk, så forpligtelser kan indfries i den takt, de forfalder.

Selskabet har endvidere modtaget bekræftelse på, at mellemregning og renter vil blive opkrævet i den takt, at selskabets likviditet tillader det.

Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

kr.		2015	2014
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter af tilgodehavender hos Hellerup Finans A/S	9.279	9.979
	Andre finansielle indtægter	0	342
		<u>9.279</u>	<u>10.321</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger af gæld til Hellerup Finans Holding A/S	18.536	0
		<u>18.536</u>	<u>0</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.					
	<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
	Associerede virksomheder				
	Mainz Invest A/S	A/S	Gentofte	33,96 %	-8.191.153
					-1.661.554

Egenkapital og resultat er oplyst i henhold til endnu ikke godkendt udkast til årsregnskab for 2015.

6 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 500.000 stk. a nom. 1,00 kr.	500.000
	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.		2015	2014	2013	2012	2011
	Saldo primo	500.000	500.000	500.000	125.000	125.000
	Kapitalforhøjelse	0	0	0	375.000	0
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>125.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.