

---

# *Alicon Ejendomme ApS*

Sankt Peders Vej 1. 1, 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 58 78 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6/6 2016

Nils Lorenzen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Alicon Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. juni 2016

### **Direktion**

Nils Lorenzen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Alicon Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alicon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Alicon Ejendomme ApS  
Sankt Peders Vej 1. 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 58 78 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Gentofte

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme.

**Direktion**

Nils Lorenzen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>645.868</b>	<b>579.601</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-100.000	-100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>545.868</b>	<b>479.601</b>
Finansielle indtægter	1	2.221.374	402.673
Finansielle omkostninger	2	-436.594	-463.047
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.330.648</b>	<b>419.227</b>
Skat af årets resultat	3	-131.945	-101.539
<b>Årets resultat</b>		<b>2.198.703</b>	<b>317.688</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		2.198.703	317.688
		<b>2.198.703</b>	<b>317.688</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		5.625.000	5.725.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.250	37.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.662.250</b>	<b>5.762.250</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.000.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	2.209.486	33.677
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.209.486</b>	<b>33.677</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.871.736</b>	<b>5.795.927</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.918.489	4.910.183
Andre tilgodehavender		3.339.895	3.180.853
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.258.384</b>	<b>8.091.036</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>233.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>395.959</b>	<b>385.568</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.654.343</b>	<b>8.710.354</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.526.079</b>	<b>14.506.281</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.612.442	2.413.739
<b>Egenkapital</b>	7	<b>4.737.442</b>	<b>2.538.739</b>
Hensættelse til udskudt skat		99.110	86.702
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>99.110</b>	<b>86.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.958.961	5.040.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.958.961</b>	<b>5.040.066</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	90.000	92.500
Kreditinstitutter		5.299	3.664
Gæld til associerede virksomheder		3.183.803	3.032.194
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.215.983	3.411.787
Selskabsskat		98.933	181.123
Anden gæld		136.548	119.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.730.566</b>	<b>6.840.774</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.689.527</b>	<b>11.880.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.526.079</b>	<b>14.506.281</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	256.943	231.888
Andre finansielle indtægter	1.964.431	170.785
	<b>2.221.374</b>	<b>402.673</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	151.609	145.917
Andre finansielle omkostninger	275.958	317.130
Valutakurstab	9.027	0
	<b>436.594</b>	<b>463.047</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	121.495	89.131
Årets udskudte skat	12.408	12.408
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.958	0
	<b>131.945</b>	<b>101.539</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	6.425.700	67.922
Kostpris 31. december	6.425.700	67.922
Ned- og afskrivninger 1. januar	700.700	30.672
Årets afskrivninger	100.000	0
Ned- og afskrivninger 31. december	800.700	30.672
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.625.000</b>	<b>37.250</b>

## 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	46.746	46.747
Tilgang i årets løb	1.000.000	0
Kostpris 31. december	1.046.746	46.747
Værdireguleringer 1. januar	-46.746	-46.747
Værdireguleringer 31. december	-46.746	-46.747
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Damhus Holding ApS (pr. 31/12 2014)	Hellerup	DKK 125.000	50%	-10.471.019	-1.774.536
AMBROX Boatflex ApS (ej aflagt)	Hellerup	DKK 112.500	44%	-	-

# Noter til årsregnskabet

## 6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	368.677
Tilgang i årets løb	409.486
Afgang i årets løb	<u>-33.677</u>
Kostpris 31. december	<u>744.486</u>
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivninger	<u>1.465.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.465.000</u>
Nedskrivninger 1. januar	335.000
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	<u>-335.000</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.209.486</u></b>

## 7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.413.739	2.538.739
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.198.703</u>	<u>2.198.703</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.612.442</u></b>	<b><u>4.737.442</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.598.961	4.670.062
Mellem 1 og 5 år	360.000	370.004
Langfristet del	<u>4.958.961</u>	<u>5.040.066</u>
Inden for 1 år	<u>90.000</u>	<u>92.500</u>
	<b><u>5.048.961</u></b>	<b><u>5.132.566</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.625.000	5.725.000
<b>Diverse</b>		

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på DKK 12 mio. overfor kreditinstitutter i associeret virksomhed.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aicon Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret efter almindelige periodiseringsprincipper.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs, hvis dette er muligt.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.