

Refshaleøen Holding A/S

Refshalevej 151
1432 København K
CVR-nr. 31784921

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent

Navn: Christian Herskind Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Refshaleøen Holding A/S

Refshalevej 151

1432 København K

CVR-nr.: 31784921

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand

Hasse Jørgensen

Michael Nellemann Pedersen

Michael Bruhn

Lars Wallberg

Harald Børsting

Benny Buchardt Andersen

Direktion

Christian Herskind Jørgensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Refshaleøen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.04.2017

Direktion

Christian Herskind Jørgensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Hasse Jørgensen

Michael Nellemann Pedersen

Michael Bruhn

Lars Wallberg

Harald Børsting

Benny Buchardt Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Refshaleøen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er moderselskab til Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, CVR-nr. 78 87 01 17. Der henvises til ledelsesberetningen i årsrapporten for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S for beskrivelse af aktiviteterne i datterselskabet.

Selskabet beskattes efter selskabsskattelovens § 3A og er dermed skattemæssigt transparent.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2016 udviser et underskud på 172 t.kr. og en egenkapital på 1.144.267 t.kr.

Der er foretaget en opskrivning, jævnfør værdiansættelsen af selskabets kapitalandel vist i note 2 i regnskab, med 95.000 t.kr. Opskrivningen på de 95.000 t.kr. kommer blandt andet som følge af, at Staten udbød ejendommen Gl. Svejsehal til salg medio 2016 gennem Bygningsstyrelsen. Ejendommen har Det Kongelige Teater som lejer brugt til produktion af kulisser til teater og opera. Selskabet bød på ejendommen, og ultimo 2016 faldt handelen med køb af grund og bygning endelig på plads. Grundarealet er 10.700 kvm. med 12.586 etagekvadratmeter.

Der forventes et regnskabsmæssigt resultat for regnskabsåret 2017 på samme niveau som i 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ledelse er bevidst om, at værdifastsættelsen af selskabets kapitalandel er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens klare opfattelse, at denne usikkerhed er indregnet i det angivne niveau. Der er en række faktorer, som har primær betydning for aktivernes værdifastsættelse, og det er ledelsens opfattelse, at følgende parametre er særligt centrale:

- A. Udviklingen i bebyggelsesprocenter – hvor der tillades stadig højere bebyggelsesprocenter.
- B. Udviklingen i byggeretskvadratmeterpriser – hvor det vurderes, at der handles til stadig højere priser.
- C. Udviklingen i plangrundlaget – hvor der udvises imødekommenhed fra de regulerende myndigheder, og hvor beslutningen om de nødvendige infrastrukturprojekter til støtte for Refshaleøens udvikling fremrykkes.

Der henvises til årsregnskabet note 1 og note 2 vedrørende usikkerhed relateret til indregning og måling af kapitalandele til dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Administrationsomkostninger		(149)	(86)
Driftsresultat		(149)	(86)
Andre finansielle omkostninger		(23)	(23)
Resultat før skat		(172)	(109)
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		(172)	(109)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(172)	(109)
		(172)	(109)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.145.000	1.050.000
Finansielle anlægsaktiver	2	1.145.000	1.050.000
Anlægsaktiver		1.145.000	1.050.000
Likvide beholdninger		246	389
Omsætningsaktiver		246	389
Aktiver		1.145.246	1.050.389

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	3	111.324	111.324
Reserve for opskrivninger		165.345	70.345
Overført overskud eller underskud		<u>867.598</u>	<u>867.770</u>
Egenkapital		<u>1.144.267</u>	<u>1.049.439</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		949	927
Anden gæld		<u>30</u>	<u>23</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>979</u>	<u>950</u>
Gældsforpligtelser		<u>979</u>	<u>950</u>
Passiver		<u>1.145.246</u>	<u>1.050.389</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	111.324	70.345	867.770	1.049.439
Årets opskrivninger	0	95.000	0	95.000
Årets resultat	0	0	(172)	(172)
Egenkapital ultimo	111.324	165.345	867.598	1.144.267

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som indregnes og måles til dagsværdi.

Der henvises til omtale af forudsætningerne for indregning og måling i årsregnskabets note 2 samt omtalen i ledelsesberetningen under afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling".

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	979.655
Kostpris ultimo	979.655
Opskrivninger primo	70.345
Årets opskrivninger	95.000
Opskrivninger ultimo	165.345
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.145.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, der ejes 100%.

I henhold til selskabets regnskabspraksis indregnes og måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi.

Dagsværdien af kapitalandelene vedrører primært grunde og bygninger i datterselskaber til Refshaleøens Ejendomsselskab A/S. Refshaleøen omfatter et areal på ca. 500.000 m², som forventes udviklet til en ny bydel i København på sigt.

Dagsværdien af grunde og bygninger er opgjort af ledelsen ved anvendelse af en DCF-model. Ved opgørelsen har ledelsen anvendt følgende centrale forudsætninger:

- En forventet salgspris på 4.100 kr. pr. m² (3.850 kr.)
- En gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 180% (180%)
- Et afkastkrav på 9,5% (9,5%)
- En forventet prisstigning på 2,0% (2,0%)
- Det forudsættes, at 25% af arealet kan afhændes i år 2026, 50% i år 2031 og 25% i år 2036.

Noter

2. Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Ud over overstående forudsætninger er værdien særlig følsom over for bl.a. udformningen og vedtagelse af lokalplanen for området, udbygning af infrastrukturen samt den tidsmæssige horisont for områdets udvikling.

I tillæg til den af ledelsen udarbejdede DCF-model har ledelsen, som sammenligningsgrundlag for værdiansættelsen, indhentet en vurdering af de enkelte forudsætninger fra en ekstern valuar. Der er på visse parametre enkelte forskelle mellem forudsætningerne anvendt af ledelsen og den eksterne valuar. Ledelsen har vurderet, at disse forskelle ikke har en væsentlig indvirkning på den skønnede dagsværdi.

Der vurderes ikke at være et aktivt marked eller sket tilsvarende transaktioner, som kan anvendes ved vurderingen af dagsværdien.

Der er knyttet en betydelig usikkerhed til opgørelse af dagsværdien, og selv mindre ændringer i de centrale forudsætninger vil medføre væsentlige ændringer i den opgjorte dagsværdi i såvel positiv som negativ retning.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u> <u>%</u>	<u>Egenkapital</u> <u>t.kr.</u>	<u>Resultat</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
Refshaleøens				
Ejendomsselskab A/S - Cvr- nr. 78 87 01 17	København	100,0	247.112	10.505

3. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 111.324.470 aktier a 1 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen siden stiftelsen i 2008.

4. Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en mindre forpligtelse vedrørende indløsning af minoritetsaktionærer.

Som følge af en igangværende retssag kan Refshaleøens Ejendomsselskab A/S, hvis retssagen tabes, blive pålagt at yde erstatning over for én lejer udgørende i alt 730 t.kr.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S' bankgæld. Pr. 31.12.2016 udgør gælden 100.043 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 110.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets daglige ledelse og administration.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Selskabets aktionærer er skattepligtige efter selskabsskattelovens § 3A (den danske pensionsafkastbeskatningslov). Da aktiverne i datterselskaberne, målt som et gennemsnit over året, for mere end 90% vedkommende har bestået af fast ejendom, påhviler beskatningen de enkelte aktionærer.

Da selskabet således ikke er selvstændigt skattepligtigt, er der ikke beregnet og afsat skat af årets skattepligtige indkomst i årsrapporten.

Der afsættes udskudt skat af forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi på tidspunktet, hvor selskabet blev omfattet af selskabsskattelovens § 3A.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdireguleringer, der overstiger kostprisen, bindes som en særskilt reserve under egenkapitalen. Anvendte forudsætninger for opgørelse af dagsværdi fremgår af note 2.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.