

Refshaleøen Holding A/S
CVR-nr. 31784921
Refshalevej 151, 1. sal
1432 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent

Navn: Christian Herskind

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Refshaleøen Holding A/S
Refshalevej 151, 1. sal
1432 København K

CVR-nr.: 31784921
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 32543221
Telefax: 32966035

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand
Hasse Jørgensen
Michael Nellemann Pedersen
Michael Bruhn
Lars Wallberg
Harald Børsting

Direktion

Christian Herskind, 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.04.2016

Direktion

Christian Herskind
administrerende direktør

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Hasse Jørgensen

Michael Nellemann Pedersen

Michael Bruhn

Lars Wallberg

Harald Børsting

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Refshaleøen Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 2015 udviser et underskud på 109 t.kr. og en egenkapital på 1.049.439 t.kr.

Der er foretaget en opskrivning, jævnfør værdiansættelsen af selskabets kapitalandel vist i note 2 i regnskabet, med 35.000 t.kr. Der forventes et regnskabsmæssigt resultat for regnskabsåret 2016 på samme niveau som i 2015.

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 årsregnskabets 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.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 4.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Administrationsomkostninger		(86)	(90)
Driftsresultat		(86)	(90)
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		(23)	(22)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(109)	(111)
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		(109)	(111)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(109)	(111)
		(109)	(111)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.050.000	1.015.000
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>1.050.000</u>	<u>1.015.000</u>
Anlægsaktiver		<u>1.050.000</u>	<u>1.015.000</u>
Likvide beholdninger		<u>389</u>	<u>524</u>
Omsætningsaktiver		<u>389</u>	<u>524</u>
Aktiver		<u><u>1.050.389</u></u>	<u><u>1.015.524</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	111.324	111.324
Reserve for opskrivninger		70.345	35.345
Overført overskud eller underskud		867.770	867.879
Egenkapital		<u>1.049.439</u>	<u>1.014.548</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		927	906
Anden gæld		23	70
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>950</u>	<u>976</u>
Gældsforpligtelser		<u>950</u>	<u>976</u>
Passiver		<u>1.050.389</u>	<u>1.015.524</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for opskriv- ninger t.kr.	Overført overskud eller un- derskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	111.324	35.345	867.879	1.014.548
Årets opskrivninger	0	35.000	0	35.000
Årets resultat	0	0	(109)	(109)
Egenkapital ultimo	111.324	70.345	867.770	1.049.439

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 virksom- heder t.kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	979.655
Kostpris ultimo	979.655
Opskrivninger primo	35.345
Opskrivninger	35.000
Opskrivninger ultimo	70.345
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.050.000

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.

Noter

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

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>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
Dattervirksomheder:				
Refshaleøens Ejendomsselskab A/S	København	100,00	238.983	7.163

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.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S' bankgæld. Pr. 31.12.2015 udgør gælden 0 kr.

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kommunernes Pensionsforsikring A/S

Pensionskasser under PKA

Lønmodtagernes Dyrtingsfond

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab