

## **Ejendomsselskabet 2010 A/S**

c/o Advokat Arne Linde Olsen  
Kronprinsessegade 26  
1306 København K

CVR-nr. 33256582

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## **Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Hans Hedegaard  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ejendomsselskabet 2010 A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet 2010 A/S c/o Advokat Arne Linde Olsen Kronprinsessegade 26 1306 København K	
	CVR-nr.	33256582
	Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Hans Hedegaard, Formand Jes Kølpin Alexander Kølpin Cecilie Kølpin	
<b>Direktion</b>	Jes Kølpin, Direktør	
<b>Revisor</b>	KRESTON CM statsautoriseret revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113	

## **Ejendomsselskabet 2010 A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet 2010 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

#### **Direktion**

Jes Kølpin  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Hans Hedegaard  
Formand

Jes Kølpin

Alexander Kølpin

Cecilie Kølpin

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 2010 A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 2010 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, 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

### **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 25. maj 2016

### **KRESTON CM**

**statsautoriseret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 15.963.900, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 132.489.226, og en egenkapital på kr. 50.364.969.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 2010 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgpris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

**Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

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

## Ejendomsselskabet 2010 A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.979.529</b>	<b>234.261</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		18.750.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		508.653	-1.363.527
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.238.182</b>	<b>-1.129.266</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		764	0
Finansielle indtægter		3.939.911	7.819.944
Finansielle omkostninger		-4.240.295	-2.889.973
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.938.562</b>	<b>3.800.705</b>
Skat af årets resultat	1	-4.974.662	-969.300
<b>Årets resultat</b>		<b>15.963.900</b>	<b>2.831.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.963.900	2.831.405
		<b>15.963.900</b>	<b>2.831.405</b>

Ejendomsselskabet 2010 A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	80.000.000	61.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>80.000.000</b>	<b>61.250.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	260.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>260.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>80.260.000</b>	<b>61.250.000</b>
Tilgodehavende fra lejer		61.976	1.455
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.764	0
Tilgodehavende selskabsskat		202.220	0
Andre tilgodehavender	5	340.834	1.181.444
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.105.794</b>	<b>1.182.899</b>
Værdipapirer		48.991.057	53.933.589
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>48.991.057</b>	<b>53.933.589</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.132.375</b>	<b>19.587</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.229.226</b>	<b>55.136.075</b>
<b>Aktiver</b>		<b>132.489.226</b>	<b>116.386.075</b>

## Ejendomsselskabet 2010 A/S

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	751.960	751.960
Overført resultat	7	49.613.009	33.649.106
<b>Egenkapital</b>		<b>50.364.969</b>	<b>34.401.066</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	13.799.252	9.546.553
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.799.252</b>	<b>9.546.553</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.588.847	45.910.000
Gældsbrief		16.954.074	18.454.074
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>63.542.921</b>	<b>64.364.074</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.500.000	1.500.000
Gæld til banker		1.001.453	3.567.652
Depositum og forudbetalt lejer		1.990.053	1.956.350
Selskabsskat		0	352.192
Anden gæld		290.578	698.188
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.782.084</b>	<b>8.074.382</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.325.005</b>	<b>72.438.456</b>
<b>Passiver</b>		<b>132.489.226</b>	<b>116.386.075</b>
Eventualforpligtelser	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	687.516	1.252.881
Regulering udskudt skat	4.252.699	-283.581
Regulering skat og gebyrer tidligere år	34.447	0
	<b>4.974.662</b>	<b>969.300</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	61.250.000	61.250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>61.250.000</b>	<b>61.250.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	18.750.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>18.750.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.000.000</b>	<b>61.250.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering	43.000.000	43.000.000
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	260.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>260.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
<i>Tilknyttede virksomheder</i>		
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>
Kolpin Hotels A/S	København	52,00
Der er endnu ikke aflagt årsrapport for Kolpin Hotels A/S, hvorfor kapitalandelen er værdiansat til kostpris, hvilket for nuværende forventes at svare til indre værdi.		
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Forfalden indenfor 1 år	6.492	840.097
Forfalden efter 1 år	334.342	341.347
	<b>340.834</b>	<b>1.181.444</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	751.960	751.960
<b>Saldo ultimo</b>	<b>751.960</b>	<b>751.960</b>
Tilgang på nominel kapital kr. 251.960 er sket ved skattefri spaltning af Ejendomsselskabet Biskra A/S pr. 1. januar 2013.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Primo	33.649.109	30.817.701
Årets tilgang	15.963.900	2.831.405
<b>Saldo ultimo</b>	<b>49.613.009</b>	<b>33.649.106</b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Saldo 1. januar	9.546.552	9.830.134
Årets regulering	4.252.700	-283.582
<b>Saldo ultimo</b>	<b>13.799.252</b>	<b>9.546.552</b>
<b>9. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	46.588.847	45.910.000
Gældsbrief	16.954.074	18.454.074
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	1.500.000
	<b>65.042.921</b>	<b>65.864.074</b>
Heraf afdrages næste år	-1.500.000	-1.500.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>63.542.921</b>	<b>64.364.074</b>
Restgæld efter 5 år	57.542.921	58.364.074
	<b>57.542.921</b>	<b>58.364.074</b>



**Noter**

**10. Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 46.589, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 80.000.

Værdipapirer med en samlet værdi på t.kr. 43.186 samt likvide beholdninger med en samlet værdi på t.kr. 2.129 er pantsat overfor pengeinstitut til fordel for tilknyttet virksomhed, hvor nærværende engagement udgør t.kr. 58.000.

Værdipapirer med en samlet værdi på t.kr. 5.805 er pantsat overfor pengeinstitut til fordel for driftskonto med maksimal kassekredit på t.kr. 4.000. Saldo i pengeinstitut udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 1.001.

Ejendomsselskabet 2010 A/S har til fordel for tilknyttet virksomhed afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for ethvert nuværende og fremtidigt mellemværende, hvor nærværende engagement udgør t.kr. 58.000.