

DK Real Estate Holding II K/S

Jægersborg Alle 1 A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 35 03 68 06

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.19

Klaus Landstrøm
Dirigent



| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 18 |

Selskabet

DK Real Estate Holding II K/S
Jægersborg Alle 1 A
2920 Charlottenlund
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 35 03 68 06
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jens Schaumann

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for DK Real Estate Holding II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 11. juni 2019

Bestyrelsen

Jens Schaumann

Til ejerne i DK Real Estate Holding II K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK Real Estate Holding II K/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

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.

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.

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. Fejlinformationer 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.

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, bevidste 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

Søborg, den 11. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Thomas Benedictsens-Nislev
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10444

Væsentligste aktiviteter

Ifølge vedtægterne er selskabets formål at udvikle fast ejendom og drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom herunder gennem holdingvirksomhed og beslægtede virksomheder. Selskabet har i regnskabsåret i overensstemmelse hermed igennem sit datterselskab udviklet en ejendom på havnefronten i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -31.439.269 mod DKK 135.769.961 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 184.182.912.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser

| Note | | 2018 DKK | 2017 DKK |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | Bruttotab | -50.762 | -49.798 |
| 1 | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -31.960.554 | 134.027.350 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | 770.007 | 1.948.081 |
| 3 | Andre finansielle omkostninger | -197.960 | -155.672 |
| | Årets resultat | -31.439.269 | 135.769.961 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -31.960.554 | 134.027.350 |
| | Overført resultat | 521.285 | 1.742.611 |
| | I alt | -31.439.269 | 135.769.961 |

| AKTIVER | | 31.12.18 | 31.12.17 |
|----------------|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 119.152.883 | 151.113.437 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 119.152.883 | 151.113.437 |
| | Anlægsaktiver i alt | 119.152.883 | 151.113.437 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 22.292.065 | 53.069.913 |
| | Andre tilgodehavender | 65.385.109 | 154.690.400 |
| | Tilgodehavender i alt | 87.677.174 | 207.760.313 |
| | Likvide beholdninger | 445.562 | 49.878 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 88.122.736 | 207.810.191 |
| | Aktiver i alt | 207.275.619 | 358.923.628 |

| PASSIVER | | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| Selskabskapital | | 80.000.000 | 80.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 101.952.883 | 133.913.437 |
| Overført resultat | | 2.230.029 | 1.708.744 |
| Egenkapital i alt | | 184.182.912 | 215.622.181 |
| Anden gæld | | 0 | 137.878.474 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 137.878.474 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 20.007.660 | 5.410.473 |
| Selskabsskat | | 3.072.547 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 23.092.707 | 5.422.973 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 23.092.707 | 143.301.447 |
| Passiver i alt | | 207.275.619 | 358.923.628 |

- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført resultat |
|--|-----------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 80.000.000 | 133.913.437 | 1.708.744 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -31.960.554 | 521.285 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 80.000.000 | 101.952.883 | 2.230.029 |

| | 2018 | 2017 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | -31.960.554 | 134.027.350 |
| I alt | -31.960.554 | 134.027.350 |

2. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|---------|-----------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 770.007 | 1.948.081 |
| I alt | 770.007 | 1.948.081 |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 197.960 | 155.672 |
| I alt | 197.960 | 155.672 |

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.18 | 17.200.000 |
| Kostpris pr. 31.12.18 | 17.200.000 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18 | 133.913.437 |
| Årets resultat fra kapitalandele | -31.960.554 |
| Opskrivninger pr. 31.12.18 | 101.952.883 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 | 119.152.883 |
| Navn og hjemsted: | Ejerandel |
| Dattervirksomheder: | |
| K/S Kærholm, Gentofte | 100% |

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er af de danske skattemyndigheder blevet pålagt at betale DKK 26,7 mio. i kildeskat og renter vedrørende ejerskiftet i 2013.

Selskabet har betalt hovedparten af den krævede skat, som derfor i regnskabet optræder som et tilgodehavende, som forventes betalt til selskabet, når sagen afgøres

Selskabet ser denne påstand som uden grund, og har anket afgørelsen, og forventer at påstanden vil blive afvist, når klagen er blevet gennemgået af skattemyndighederne i landsskatteretten.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets kapitalinteresse i datterselskab er pantsat til eksterne parter som sikkerhed for koncernselskabers gæld på DKK 510,0 mio.

7. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Investeringsselskabet Gribskov ApS, Gentofte.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Investeringsselskabet Gribskov ApS, Gentofte, CVR-nr. 31 88 58 33, der udarbejder koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder/associerede virksomheder til kostpris/indre værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder er hidtil målt til kostpris. Kapitalandelene måles fremover til indre værdi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2018 på t.DKK 31.961. Pr. 31.12.18 forøges egenkapitalen med t.DKK 102.588 og balancesummen reduceres med t.DKK 17.621

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.