

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

ARENA HOLDING APS

c/o CPH Invest ApS
Østergade 36, 3
1100 København K.

CVR-NR. 36 89 44 90

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 12. MAJ - 31. DECEMBER 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 12. maj - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Specifikationer til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 12. maj - 31. december 2015 for Arena Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

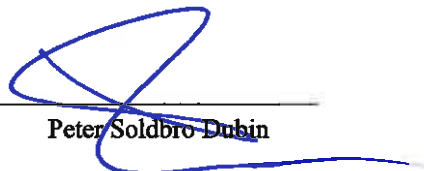
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2016

DIREKTION



Peter Soldbro Dubin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Arena Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arena Holding ApS for regnskabsåret 12. maj - 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. maj - 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 19. februar 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Arena holding ApS
c/o CPH Invest ApS
Østergade 36, 3
1100 København K.

CVR-NR: 36 89 44 90

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 12. maj - 31. december 2015

1. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for perioden 12. maj - 31. december 2015 udviser et resultat på 8.561.184 kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Arena Holding ApS for perioden 12. maj - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Da regnskabsåret 12. maj - 31. december 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

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 til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 kr., 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 nettosalgspris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

Note	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
1 BRUTTORESULTAT	-5.833
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>11.442.160</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING	11.436.327
6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-690.664
3 Finansielle indtægter	434.025
4 Finansielle omkostninger	<u>-789</u>
RESULTAT FØR SKAT	11.178.899
2 Skat af årets resultat	<u>-2.617.715</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>8.561.184</u>
der af direktionen foreslås disponeret således:	
Udbytte	0
Overført til næste år	<u>8.561.184</u>
DISPONERET I ALT	<u>8.561.184</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

Note	2015
	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
5 Investeringsejendomme	<u>25.721.902</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>36.518</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>25.758.420</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:	
7 VAREBEHOLDNINGER:	
Varer under fremstilling	<u>48.205.225</u>
TILGODEHAVENDER:	
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	74.224.406
Andre tilgodehavender	<u>410.958</u>
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>74.635.364</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>122.840.589</u>
AKTIVER I ALT	<u>148.599.009</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**PASSIVER**

Note	2015 Kr.
EGENKAPITAL:	
Anpartskapital	50.000
Overført resultat	8.561.184
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
8 EGENKAPITAL I ALT	8.611.184
HENSATTE FORPLIGTELSER:	
6 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	627.182
Hensættelser til udskudt skat	2.517.275
HENSÆTTELSER I ALT	3.144.457
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:	
Anden gæld.....	73.522.673
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:	
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.789
Skyldig selskabsskat	100.440
Anden gæld	62.894.467
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	63.320.696
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	136.843.368
PASSIVER I ALT	148.599.009
10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER	

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**Note****1 BRUTTORESULTAT**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2015
kr.

2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af årets skattepligtige indkomst	100.440
Årets regulering udskudt skat	2.517.275
	2.617.715

3 FINANSIELLE INDTÆGTER:

Selskabets renteindtægt af mellemværende med tilknyttede virksomheder andrager i regnskabsåret 434.025 kr.

4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:

Selskabets renteomkostning af mellemværende med tilknyttede virksomheder andrager i regnskabsåret 789 kr.

5 INVESTERINGSEJENDOMME:

Kostpris primo	0
Tilgang	14.279.742
Afgang	0
	14.279.742
Værdiregulering primo	0
Årets regulering	11.442.160
	11.442.160
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.721.902

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2015</u> <u>kr.</u>
6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum primo	0
Årets tilgang	100.000
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>100.000</u>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer	<u>-690.664</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-690.664</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>-590.664</u>

Navn	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat efter skat</u>
Byhusene Holding ApS	København	100,00%	50.000	-627.182	-677.182
Tårnhusene Holding ApS	København	100,00%	50.000	36.518	-13.482

7 VAREBEHOLDNINGER:

Varer under fremstilling omfatter selskabets ejendom, der udvikles med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

8 EGENKAPITAL:

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	0	0	0
Tilgang ved stiftelse	50.000	0	50.000
Fordeling af årets resultat	0	8.561.184	8.561.184
Foreslået udbytte til anpartshaverne	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>50.000</u>	<u>8.561.184</u>	<u>8.611.184</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

				<u>2015</u> <u>kr.</u>
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:				
	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Landfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Anden gæld	<u>73.522.673</u>	<u>0</u>	<u>73.522.673</u>	<u>0</u>

10 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**Eventualforpligtelser:**

Arena Holding ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS og moderselskabets øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Arena Holding ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer for solgte ejendomme i Byhusene I ApS, Byhusene II ApS samt Byhusene III ApS.