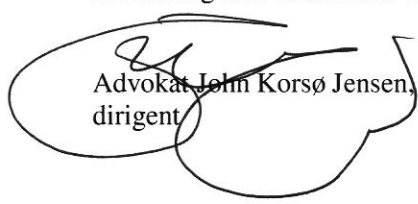


Fremlagt og godkendt på general-
forsamling den 23. februar 2015



Advokat John Korsø Jensen,
dirigent

8TALLET P/S

CVR nr. 29 18 25 66

Årsrapport 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

PÅTEGNINGER

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for 8TALLET P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 23. februar 2015

Direktion:

Frank Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Søren Torben Hvalsø
Formand

Frank Hansen

Klaus Helmersen

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i 8TALLET P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 8TALLET P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital er negativ med 31 mio. kr. pr. 31. december 2014. I årsregnskabets note 11, "Særlige forhold" omtales, at selskabet forventes at indgå aftale med hovedbankforbindelsen om forlængelse af finansieringsaftalen til ultimo 2015. Ledelsen vurderer, at selskabet på basis af denne aftale samt forventninger til ejendommens drift har tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2015.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi henviser til omtalen i årsregnskabets note 11 "Særlige forhold".

Frederiksberg, den 23. februar 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab



Poul Erik Olsen
Statsaut. revisor



Mona Blønd
Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

8TALLET P/S

c/o KREH Holding A/S

A.P. Møllers Allé 9 A

2791 Dragør

Hjemsted Dragør

CVR. nr. 29 18 25 66

Bestyrelse

Søren Torben Hvalsø (formand)

Frank Hansen

Klaus Helmersen

Direktion

Frank Hansen

Revisor

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet blev stiftet den 22. november 2005 med det formål fra Ørestadsselskabet I/S, det nuværende By & Havn I/S at erhverve et grundareal i Ørestad Syd, hvorpå der kunne opføres ca. 50.000 etagemeter til boligbyggeri samt ca. 10.000 etagemeter til erhverv.

Byggeprocessen med opførelse af ca. 48.000 etagemeter bolig og ca. 10.000 etagemeter erhverv blev afsluttet i eftersommeren 2010. Selskabet påbegyndte salget respektive udlejningen af de opførte lejligheder og de etablerede erhvervsarealer i juni 2010.

Efter salg af de sidste ejerboliger i 2013 består aktiviteten i udlejning af erhvervsarealer. 84% af disse arealer er p.t. udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat blev tkr. -1.524, hvilket er negativt påvirket af regulering af tidligere års tab ved salg af ejendomsprojekt på tkr. 1.988.

Egenkapitalen udgør ved udgangen af 2014 tkr. -31.192.

Dattervirksomheden, Driftsselskabet af 3. maj 2010 ApS, blev i 2014 opløst ved betalingserklæring.

Kapitalforhold

Selskabets finansieringsaftale udløber 3. juni 2015. Ledelsen er i løbende dialog med hovedbankforbindelsen og forventer et tilsagn om forlængelse af finansieringsaftalen på uændrede rentevilkår og på vilkår om, at overskudslikviditet anvendes til nedbringelse af gælden.

Selskabets gæld til moderselskabet er efterstillet i forhold til afvikling af gæld til hovedbankforbindelsen. Moderselskabet har ingen forpligtelser til eller intentioner om at yde yderligere finansiel støtte til 8TALLET P/S.

Den forventede forlængelse af finansieringsaftalen og forventningerne til ejendommens drift vil medføre at selskabet råder over tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2015, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Væsentlige forudsætninger i drifts- og likviditetsbudgettet omfatter udlejning af de sidste ca. 1.500 m². Endvidere forudsættes, at uafklarede forhold med selskabets fagentreprenører i forbindelse med 5-årsgennemgangen af ejendommen ikke udløser krav om væsentlig betaling fra selskabet. Råderummet i likviditetsbudgettet er begrænset. Såfremt selskabet ikke kan servicere gælden til hovedbankforbindelsen, kan gælden kræves indfriet og bankforbindelsen har salgsfuldmagt til selskabets ejendom.

Selskabets hovedbankforbindelse har salgsfuldmagt til selskabets ejendom i tilfælde af misligholdelse af låneaftalen.

LEDELSESBERETNING

Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Afkastkrav er fastsat til 7,4%.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav på erhvervslejemål og tomgang. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er 84% af erhvervslejemålene udlejet.

Sammenfattende og som følge af usikre markedsforhold vurderes usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme fortsat betydelig.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 8TALLET P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er under henvisning til årsregnskabslovens §23, stk. 4 foretaget tilpasning af de i loven anviste skema-krav for resultatopgørelsen med henblik på at vise afkastet af selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

Der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 ikke udarbejdet koncernregnskab, idet selskabet indgår i koncernregnskabet for KREH Holding A/S, Dragør.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og værdien 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært årets indtægter fra udlejningsvirksomhed. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet virksomhedens resultat beskattes hos ejeren. Som følge heraf er der ikke afsat hverken aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendom

For grunde og bygninger, der regnskabsmæssigt behandles som investerings ejendomme, foretages i anskaffelsesåret som udgangspunkt ingen værdiregulering af den oprindelige kostpris udover regulering for til- og afgang. Herefter foretages målingen til dagsværdi. Måling til dagsværdi sker ud fra markeds-mæssig vurdering af hver enkelt ejendom baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav. Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktivitet".

Fortjeneste og tab

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomsprojekt".

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i dattervirksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel nedskrives i eventuelle tilgodehavender. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under posten andre hensatte forpligtelser i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder med negativ egenkapital, hvor selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2014	2013
Nettoomsætning		7.161	7.844
Driftsomkostninger		-1.325	-1.344
Resultat ved salg af ejendomsprojekt		-1.988	-4.808
Bruttoresultat		3.848	1.692
Administrationsomkostninger	1	-2.265	-603
Resultat før finansielle poster		1.583	1.089
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		0	-12
Finansielle indtægter	2	0	38
Finansielle omkostninger	3	-3.107	-5.761
ÅRETS RESULTAT		-1.524	-4.646
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.524	-4.646
		-1.524	-4.646

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2014	2013
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	4	105.284	105.284
		105.284	105.284
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomhed	5	0	0
		0	0
Anlægsaktiver i alt		105.284	105.284
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.435	1.424
Andre tilgodehavender		1.497	1.378
Periodeafgrænsningsposter		3	5
		2.935	2.807
Likvide beholdninger	9	354	209
Omsætningsaktiver i alt		3.289	3.016
AKTIVER I ALT		108.573	108.300

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2014	2013
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		600	600
Overført resultat		-31.792	-30.268
Egenkapital i alt		-31.192	-29.668
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	5	0	10
Hensatte forpligtelser i alt		0	10
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		3.288	3.251
		3.288	3.251
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	7	111.648	114.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126	122
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	14.349	10.082
Anden gæld		10.348	9.953
Periodeafgrænsningsposter		6	0
		136.477	134.707
Gæld i alt		139.764	137.958
PASSIVER I ALT			
		108.573	108.300
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Særlige forhold	11		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

	2014	2013
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	38
	<u>0</u>	<u>38</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-3.107	-5.761
	<u>-3.107</u>	<u>-5.761</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1/1		<u>210.681</u>
Kostpris pr. 31/12		<u>210.681</u>
Værdiregulering pr. 1/1		<u>-105.397</u>
Værdiregulering pr. 31/12		<u>-105.397</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014		<u>105.284</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013		<u>105.284</u>
5 Kapitalandele i dattervirksomhed		2014
Kostpris pr. 1/1		80
Afgang		-80
Kostpris pr. 31/12		<u>0</u>
Regulering pr. 1/1		-80
Negative kapitalandele hensat 2013		-10
Modregnet negative kapitalandele i tilgodehavender 2013		-1.597
Afgang		<u>1.686</u>
Regulering pr. 31/12		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12		<u>0</u>

Datterselskabet er opløst ved betalingserklæring i regnskabsåret.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

6 Egenkapital	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1/1	600	-30.268	-29.668
Årets resultat	0	-1.524	-1.524
Egenkapital 31/12	600	-31.792	-31.192

Aktiekapitalen består af 600 andele á nominelt kr. 1.000.

Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

7 Gæld til kreditinstitutter	2014	2013
Gældsforpligtelserne fordeler sig således:		
Kreditinstitutter:		
Kortfristet	111.648	114.549
Kreditinstitutter i alt	111.648	114.549
Markedsværdi	111.648	114.549

8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gælden til tilknyttede virksomheder er efterstillet i forhold til afvikling af gælden til hovedbank-forbindelsen.

9 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvider er tkr. 343 (2013: tkr. 26) stillet til sikkerhed for selskabets lån.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på tkr. 111.648 (2013: tkr. 114.549) er der stillet pant i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendomme relaterende hertil udgør tkr. 105.284 (2013: tkr. 105.284).

10 Ejerforhold

Selskabet er et helejet P/S af Ejendomsinvesteringsselskabet af 25. oktober 2012 A/S, Dragør. Selskabet indgår i koncernregnskabet for KREH Holding A/S, Dragør.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

11 Særlige forhold

Kapitalforhold

Selskabets finansieringsaftale udløber 3. juni 2015. Ledelsen er i løbende dialog med hovedbankforbindelsen og forventer et tilsagn om forlængelse af finansieringsaftalen på uændrede rentevilkår og på vilkår om, at overskudslikviditet anvendes til nedbringelse af gælden.

Selskabets gæld til moderselskabet er efterstillet i forhold til afvikling af gæld til hovedbankforbindelsen. Moderselskabet har ingen forpligtelser til eller intentioner om at yde yderligere finansiel støtte til 8TALLET P/S.

Den forventede forlængelse af finansieringsaftalen og forventningerne til ejendommens drift vil medføre, at selskabet råder over tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2015, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Væsentlige forudsætninger i drifts- og likviditetsbudgettet omfatter udlejning af de sidste ca. 1.500 m². Endvidere forudsættes, at uafklarede forhold med selskabets fagentreprenører i forbindelse med 5-årsgennemgangen af ejendommen ikke udløser krav om væsentlig betaling fra selskabet. Råderummet i likviditetsbudgettet er begrænset. Såfremt selskabet ikke kan servicere gælden til hovedbankforbindelsen, kan gælden kræves indfriet og bankforbindelsen har salgsfuldmagt til selskabets ejendom.

Selskabets hovedbankforbindelse har salgsfuldmagt til selskabets ejendom i tilfælde af misligholdelse af låneaftalen.

Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendom

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Afkastkrav er fastsat til 7,4%.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav på erhvervslejemål og tomgang. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er 84% af erhvervslejemålene udlejet.

Sammenfattende og som følge af usikre markedsforhold vurderes usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme fortsat betydelig.