

**Himmelev A/S**  
**CVR-nr. 11533248**  
**Langelinie Allé 43**  
**2100 København Ø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Himmelev A/S  
Langelinie Allé 43  
2100 København Ø

CVR-nr.: 11533248  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Torben Möger Pedersen, formand  
Claus Stampe Pedersen  
Anders Bruun

### **Direktion**

Hans Marius Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Himmelev 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 29.04.2016

### Direktion

Hans Marius Møller

### Bestyrelse

Torben Möger Pedersen  
formand

Claus Stampe Pedersen

Anders Bruun

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Himmelev A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Himmelev 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 tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 29.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i kursus- og konferencecenter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2015 udviser et overskud på 36.688 t.kr. efter skat. Resultatet skyldes primært opskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat før værdiregulering på ejendommen i 2016.

### **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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning sker der indregning til dagsværdi, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en uafhængig mæglervurdering.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til nødvendig istandsættelse og arbejder for at bringe installationer i overensstemmelse med gældende standarder mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		14.385.577	14.154.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		55.690.954	1.875.496
Andre eksterne omkostninger		(648.658)	(381.090)
Ejendomsomkostninger		<u>(9.985.256)</u>	<u>(1.140.334)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59.442.617</b>	<b>14.508.300</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.586.076	1.458.559
Andre finansielle indtægter		0	42
Andre finansielle omkostninger		<u>(13.858.697)</u>	<u>(3.831.960)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>47.169.996</b>	<b>12.134.941</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(10.482.365)</u>	<u>(2.502.173)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>36.687.631</u></b>	<b><u>9.632.768</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>36.687.631</u>	<u>9.632.768</u>
		<b><u>36.687.631</u></b>	<b><u>9.632.768</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		264.733.900	206.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>264.733.900</u>	<u>206.500.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>264.733.900</u>	 <u>206.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	50.824.736
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>50.824.736</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>122.488.999</u>	 <u>107.198</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>122.488.999</u>	 <u>50.931.934</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>387.222.899</u></u>	 <u><u>257.431.934</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>140.444.160</u>	<u>95.085.698</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>144.444.160</u></b>	<b><u>99.085.698</u></b>
Udskudt skat	4	29.302.228	18.362.289
Andre hensatte forpligtelser		<u>9.357.058</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>38.659.286</u></b>	<b><u>18.362.289</u></b>
Bankgæld		0	119.099.500
Deposita		7.162.765	7.056.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.000.000	0
Anden gæld		<u>0</u>	<u>11.484.397</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>82.162.765</u></b>	<b><u>137.640.411</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	119.721.000	1.243.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.135	239.938
Skyldig selskabsskat		1.048.441	0
Anden gæld		<u>1.130.112</u>	<u>860.598</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>121.956.688</u></b>	<b><u>2.343.536</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>204.119.453</u></b>	<b><u>139.983.947</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>387.222.899</u></b>	<b><u>257.431.934</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	4.000.000	95.085.698	99.085.698
Øvrige egenkapitalposter	0	11.334.420	11.334.420
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.663.589)	(2.663.589)
Årets resultat	0	36.687.631	36.687.631
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>140.444.160</b>	<b>144.444.160</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.048.441	0
Ændring af udskudt skat	9.985.235	2.669.247
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(551.311)</u>	<u>(167.074)</u>
	<b><u>10.482.365</u></b>	<b><u>2.502.173</u></b>
		<b><u>Investerings- ejendomme</u> kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		163.590.058
Tilgange		<u>2.542.946</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>166.133.004</u></b>
Opskrivninger primo		42.909.942
Årets opskrivninger		<u>55.690.954</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>98.600.896</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>264.733.900</u></b>

Opskrivning af investeringsejendomme er sket på grundlag af en uafhængig købsaftale pr. 31. december 2015.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	<u>4.000</u>	1.000,00	<u>4.000.000</u>
	<b><u>4.000</u></b>		<b><u>4.000.000</u></b>
		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		31.360.781	18.575.669
Hensatte forpligtelser		(2.058.553)	0
Fremførbare skattemæssige underskud		<u>0</u>	<u>(213.380)</u>
		<b><u>29.302.228</u></b>	<b><u>18.362.289</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	1.243.000	119.721.000	0	0
Deposita	0	0	7.162.765	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	75.000.000	75.000.000
	<b>1.243.000</b>	<b>119.721.000</b>	<b>82.162.765</b>	<b>75.000.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør ultimo 2015, 264.734 t.kr.

## 8. Ejerforhold

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

PensionsDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab, Langelinie Allé 43, 2100 København Ø

## 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Himmelev A/S indgår i koncernregnskabet for AKF Holding A/S.