
Hovedstadens Ejendomsselskab A/S

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 14 39 20 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2016

Kenneth Hvid Søndergaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 26. februar 2016

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Bestyrelse

Jørgen Smith
formand

Maria Louise Pedersen

Kenneth Hvid Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hovedstadens Ejendomsselskab A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hovedstadens Ejendomsselskab A/S
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 14 39 20 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 26. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom og veteranbiler samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Bestyrelse

Jørgen Smith, formand
Maria Louise Pedersen
Kenneth Hvid Søndergaard

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		16.575.473	17.503.516
Personaleomkostninger	1	-4.328.103	-6.710.268
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-642.390	-569.670
Resultat før finansielle poster		11.604.980	10.223.578
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		33.467.178	41.878.274
Finansielle indtægter	3	3.173.475	4.040.453
Finansielle omkostninger	4	-23.053.709	-18.176.001
Resultat før skat		25.191.924	37.966.304
Skat af årets resultat	5	1.867.840	938.845
Årets resultat		27.059.764	38.905.149

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.467.178	26.878.274
Overført resultat		-6.407.414	-2.973.125
		27.059.764	38.905.149

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		312.820.278	250.373.906
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.191.055	0
Materielle anlægsaktiver	6	314.011.333	250.373.906
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		603.463.205	383.480.516
Andre værdipapirer og kapitalandele		483.701	483.701
Finansielle anlægsaktiver		603.946.906	383.964.217
Anlægsaktiver		917.958.239	634.338.123
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.927	83.683
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.652.355	47.253.484
Andre tilgodehavender		185.896	18.705
Selskabsskat		2.038.892	5.170.423
Periodeafgrænsningsposter		161.125	152.774
Tilgodehavender		19.072.195	52.679.069
Likvide beholdninger		15.333.946	135.075.732
Omsætningsaktiver		34.406.141	187.754.801
Aktiver		952.364.380	822.092.924

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		77.015.840	77.015.840
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi		274.097.662	235.020.950
Særlig fond, jf. selskabsloven § 188		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		-9.165.652	-4.388.659
Egenkapital	7	349.947.850	315.648.131
Hensættelse til udskudt skat	8	24.838.800	24.166.900
Hensatte forpligtelser		24.838.800	24.166.900
Gæld til realkreditinstitutter		178.569.837	148.358.884
Langfristet gæld	9	178.569.837	148.358.884
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.413.406	3.033.675
Modtagne forudbetalinger fra kunder		923.048	710.972
Gæld til tilknyttede virksomheder		378.396.805	313.861.919
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.507.649	749.275
Anden gæld		14.766.985	15.563.168
Kortfristet gæld		399.007.893	333.919.009
Gældsforpligtelser		577.577.730	482.277.893
Passiver		952.364.380	822.092.924
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.321.816	6.703.378
Andre omkostninger til social sikring	6.287	6.890
	<u>4.328.103</u>	<u>6.710.268</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	642.390	569.670
	<u>642.390</u>	<u>569.670</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.466.627	3.172.045
Andre finansielle indtægter	706.848	868.408
	<u>3.173.475</u>	<u>4.040.453</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.736.071	14.764.473
Andre finansielle omkostninger	3.317.638	3.411.528
	<u>23.053.709</u>	<u>18.176.001</u>

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.038.892	-4.192.029
Årets udskudte skat	561.200	2.903.184
Regulering af udskudt skat tidligere år	110.700	350.000
	-1.366.992	-938.845
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-1.867.840	-938.845
Skat af egenkapitalbevægelser	500.848	0
	-1.366.992	-938.845
6 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	182.588.395	0
Årets tilgang	63.088.762	1.191.055
Kostpris 31. december	245.677.157	1.191.055
Opskrivninger 1. januar	104.776.719	0
Opskrivninger 31. december	104.776.719	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	36.991.208	0
Årets afskrivninger	642.390	0
Ned- og afskrivninger 31. december	37.633.598	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	312.820.278	1.191.055
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	91.227.380	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	221.592.898	1.191.055
Afskrives over	20-100 år	

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi	Særlig fond, jf. selskabs- loven § 188	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	77.015.840	235.020.950	3.000.000	-4.388.656	315.648.134
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	18.625.922	0	7.448.109	26.074.031
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-11.293.198	0	-5.316.843	-16.610.041
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.723.190	0	-500.848	-2.224.038
Årets resultat	0	0	33.467.178	0	-6.407.414	27.059.764
Egenkapital 31. december	5.000.000	77.015.840	274.097.662	3.000.000	-9.165.652	349.947.850

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	5.000.000	290.000	290.000	290.000	290.000
Kapitalforhøjelse	0	4.710.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	5.000.000	5.000.000	290.000	290.000	290.000

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	24.784.600	24.079.800
Låneomkostninger	18.800	53.500
Periodeafgrænsningsposter	35.400	33.600
	24.838.800	24.166.900

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	164.962.808	132.369.656
Mellem 1 og 5 år	13.607.029	15.989.228
Langfristet del	178.569.837	148.358.884
Inden for 1 år	3.413.406	3.033.675
	181.983.243	151.392.559

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>306.029.449</u>	<u>250.373.906</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankengagement:		
Ejerpantebrev på TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>51.420.092</u>	<u>51.117.011</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Benken Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

Saldo for konto for indvendig vedligeholdelse udgør TDKK 192 (2014: TDKK 174).

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet BENKEN Holding ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hovedstadens Ejendomsselskab A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Oplysninger om selskabets kapitalinteresser er udeladt, idet de vurderes at kunne volde betydelig skade for de pågældende selskaber.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 udarbejdes der ikke koncernregnskab. Koncernregnskab udarbejdes af BENKEN Holding ApS, Rudersdal, CVR-nr. 18 76 91 31.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som 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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.