

HENEF A/S

c/o Herbo Administration A/S, Frederiksberg Allé 18-20, 1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 17 14 90 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2016.

Anne Dorph Herbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HENEF A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 22. april 2016

Direktion

Anne Dorph Herbo

Bestyrelse

Anette Engbjerg

Steffen Dyrhauge

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HENEF A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HENEF A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 22. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jan Moldrup

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HENEF A/S
c/o Herbo Administration A/S
Frederiksberg Allé 18-20
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 17 14 90 40
Stiftet: 1. juli 1993
Hjemsted: Frederiksberg C
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anette Engbjerg
Steffen Dyrhauge
Knud Carsten Bernhard Lønfeldt
Lene Fisker Birk

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revision

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

HENEF A/S er et ejendomsselskab med aktivitet primært på ejerskab af udlejningsejendomme hovedsageligt med beboelseslejemål og udvikling af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 16,5 mio. kr. mod 15,9 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25,5 mio. kr. mod 6,7 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendomme er solgt til overtagelse den 1. marts 2016. Salget i 2016 vil ikke have væsentlig påvirkning på selskabets resultat.

Renteswappen udgør pr. 29. februar 2016 -44,4 mio. kr.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet øvrige begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HENEF A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme bestemt til salg.

Ejendomme bestemt til salg måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Aktier bestemt til salg indregnes, når risikoen for ejendommen tilfalder selskabet. Risikoen for ejendommene overdrages til køber på overdragelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er forsikrede med brandskade overgår risikoen herfor dog allerede ved købsaftalens underskrift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HENEF A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	16.528.669	15.860.502
Værdiregulering investeringsejendomme	20.933.546	6.797.342
Andre eksterne omkostninger	-6.884.149	-6.204.907
Driftsresultat	30.578.066	16.452.937
Andre finansielle indtægter	583	16.216
1 Øvrige finansielle omkostninger	-9.982.400	-9.941.696
Resultat før skat	20.596.249	6.527.457
2 Skat af årets resultat	4.860.811	199.945
Årets resultat	25.457.060	6.727.402
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.457.060	6.727.402
Disponeret i alt	25.457.060	6.727.402

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	0	299.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	299.800.000
Anlægsaktiver i alt	0	299.800.000
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	330.485.081	0
Varebeholdninger i alt	330.485.081	0
Andre tilgodehavender	4.960.161	298.221
Tilgodehavender i alt	4.960.161	298.221
4 Likvide beholdninger	3.655.880	3.167.219
Omsætningsaktiver i alt	339.101.122	3.465.440
Aktiver i alt	339.101.122	303.265.440

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.300.000	1.300.000
6	Overført resultat	<u>17.639.040</u>	<u>-11.920.850</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.939.040</u>	<u>-10.620.850</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	242.811.082
	Deposita og forudbetalt leje	<u>0</u>	<u>7.049.450</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>249.860.532</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.517.151
	Gæld til pengeinstitutter og realkreditinstitutter	244.100.119	67.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.109.541	503.904
8	Gæld til associerede virksomheder	21.184.787	20.066.054
	Anden gæld	37.610.313	41.870.949
	Deposita og forudbetalt leje	<u>7.157.322</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>320.162.082</u>	<u>64.025.758</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>320.162.082</u>	<u>313.886.290</u>
	Passiver i alt	<u>339.101.122</u>	<u>303.265.440</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		
11	Nærtstående parter		

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	773.046	613.525
Andre finansielle poster	9.209.354	9.328.171
	9.982.400	9.941.696
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.860.811	-199.945
	-4.860.811	-199.945
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	269.579.683	267.892.183
Tilgang i årets løb	1.486.543	1.687.500
Afgang i årets løb	-271.066.226	0
Kostpris 31. december 2015	0	269.579.683
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	30.220.317	25.219.446
Årets regulering til dagsværdi	0	5.000.871
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	19.973.541	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-50.193.858	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	0	30.220.317
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	299.800.000
Ejendomme bestemt til salg i regnskabsåret er overført til omsætningsaktiver til forventet salgspris.		
4. Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	3.655.880	3.167.219
	3.655.880	3.167.219

Ud af de samlede likvide beholdninger er tkr. 2.756 stillet til sikkerhed for selskabets mellemværender.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.300.000	1.300.000
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

2013: Kontant kapitaludvidelse på kr. 1.300.000

2013: Kontant kapitalnedsættelse på kr. 10.000.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-11.920.850	-2.457.920
Årets regulering termin/renteswap	4.102.830	-16.190.332
Årets overførte overskud eller underskud	<u>25.457.060</u>	<u>6.727.402</u>
	<u>17.639.040</u>	<u>-11.920.850</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	244.328.233
Deposita og forudbetalt leje	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.049.450</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>251.377.683</u>

8. Gæld til associerede virksomheder

Kortfristet gæld til associeret virksomhed	<u>21.184.787</u>	<u>20.066.054</u>
	<u>21.184.787</u>	<u>20.066.054</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank- og realkreditinstitutter er 244.100 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 330.485 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 45.500 t.kr. til sikkerhed for selskabets og Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS' mellemværender med selskabets bankforbindelser. Dertil er der til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S givet sikkerhed i form af ejerpantebreve på i alt 4 mio. kr.

Under likvide beholdninger er indregnet et bankindestående på tkr. 2.756 som indestår på deponeringskonti i Nykredit Bank A/S. Beløbene er deponeret til sikkerhed for mellemværender..

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fisker Ejendomsselskab A/S, CVR-nr. 24278611 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Fisker Ejendomsselskab A/S, Frederiksberg Alle 18, Frederiksberg

Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS, Frederiksberg Alle 18, Frederiksberg