

Henriksholm A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 26 83 43 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2019.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Henriksholm 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 27. februar 2019

Direktion

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelse

Ib Henrik Rønje
Formand

Steen Raagaard Andersen

Jakob Venø Schougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Henriksholm A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Henriksholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 27. februar 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Henriksholm A/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 26 83 43 33
	Stiftet: 25. juli 2012
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ib Henrik Rønje, Formand Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougaard
Direktion	Jakob Venø Schougaard
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	Kongeeegen A/S

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	33.664	124.212	195.572	126.624	155.767
Resultat af ordinær primær drift	-2.628	-2.759	5.836	-6.155	-6.308
Finansielle poster, netto	-3.835	-10.565	-1.130	-131	-209
Årets resultat	-6.639	-13.182	4.563	-6.071	-3.670
Balance:					
Balancesum	69.874	105.877	235.725	283.417	306.405
Egenkapital	5.367	5.006	18.188	7.225	13.296
Nøgletal i %:					
Afkastningsgrad	-0,8	-2,6	2,5	-2,2	-2,0
Overskudsgrad (EBIT-margin)	-7,8	-2,2	3,0	-4,9	-4,0
Likviditetsgrad	33,8	78,4	99,5	142,0	290,2
Soliditetsgrad	7,7	4,7	7,7	2,5	4,3
Egenkapitalforrentning	-128,0	-113,7	35,9	-59,2	-24,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Henriksholm A/S' aktiviteter bestod oprindeligt af udvikling og salg af boliger på Henriksholm i Vedbæk, projektet er afsluttet og selskabets aktivitet vil fremover bestå af udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kongeegen-koncernen indgik i 2012 aftale om overtagelse af forsvarskommandoens område i Vedbæk. Området var samlet på ca. 165.000 kvm. med tilhørende byggeretter på 24.500 kvm.

Projektet blev etableret i Henriksholm A/S, der er 100% ejet af Kongeegen A/S. Formålet var, at opføre og sælge ca. 160 boliger som en blanding af villaer, gårdhavehuse, rækkehuse og punkthuse (etagebyggeri i tre etager).

Projektet blev i 2017 færdiggjort således, at udviklingsaktiviteterne ophørte og tilbage stod alene markedsføring og salg af de resterende færdiggjorte boliger, der primo 2018 bestod af en portefølje på 10 boliger.

I løbet af regnskabsåret er der solgt 7 boliger og selskabet har besluttet at beholde de resterende tre, hvorefter selskabets beholdning af boliger udgøres af en portefølje på samlet 15 lejligheder, der alle er fuldt udlejede.

Der er i regnskabsåret udført mangeludbedring på en række boliger og dette arbejde forventes færdiggjort i løbet af 2019.

Årets resultat for 2018 udviser et underskud efter skat på kr. 6,6 mio. (2017: underskud på kr. 13,2 mio.). Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 5 mio. (2017: kr. 5 mio.).

Henriksholm A/S er ved udgangen af 2018 alene fremmedfinansieret med kr. 41 mio. langfristet gæld.

Den forventede udvikling

Der budgetteres i 2019 med et forbedret positivt resultat som følge af projektets færdiggørelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Henriksholm A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Kongeegen A/S.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i projektbeholdninger. Herudover indgår tillige eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang, projekterne ikke forventes realiseret.

Andre driftsindtægter

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

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

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og projekter til videresalg for egen regning. Grunde og projekter indregnes til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse til grunden eller projektet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare omkostninger frem til byggeprojektets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Henriksholm A/S solidarisk og ubegrænset 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Nettoomsætning	33.663.998	124.212
Andre driftsindtægter	2.766.138	2.336
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-36.637.015	-120.088
Andre eksterne omkostninger	-1.708.367	-5.415
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-712.644	-2.774
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.030
Bruttoresultat	-2.627.890	-2.759
Andre finansielle indtægter	1.139	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.836.301	-10.569
Resultat før skat	-6.463.052	-13.324
Skat af årets resultat	-176.242	142
3 Årets resultat	-6.639.294	-13.182

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	61.681.148	53.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	61.681.148	53.800
	Anlægsaktiver i alt	61.681.148	53.800
Omsætningsaktiver			
	Projekt- og varebeholdninger	0	40.962
	Varebeholdninger i alt	0	40.962
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.880
5	Udskudte skatteaktiver	1.702.818	1.703
	Andre tilgodehavender	4.036	4
	Tilgodehavender i alt	1.706.854	7.587
	Likvide beholdninger	6.485.848	3.528
	Omsætningsaktiver i alt	8.192.702	52.077
	Aktiver i alt	69.873.850	105.877

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.600.000	10.600
6 Overført resultat	-5.232.957	-5.594
Egenkapital i alt	<u>5.367.043</u>	<u>5.006</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	40.275.000	34.475
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.275.000</u>	<u>34.475</u>
7 Gældsforpligtelser	1.696.635	1.530
Projektfinansiering	0	43.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.113.208	613
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.179.667	14.556
Anden gæld	2.242.297	6.242
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.231.807</u>	<u>66.396</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>64.506.807</u>	<u>100.871</u>
Passiver i alt	<u>69.873.850</u>	<u>105.877</u>
1 Særlige poster		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	10.600	7.588	18.188
Årets overførte overskud eller underskud	0	-13.182	-13.182
Egenkapital 1. januar 2018	10.600	-5.594	5.006
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.639	-6.639
Koncerntilskud	0	7.000	7.000
	10.600	-5.233	5.367

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2018 kr.	2017 t.kr.
Omkostninger:		
Nedskrivninger på projektbeholdningers kostpris	0	2.475
Indgåede forlig	332.000	2.833
	<u>332.000</u>	<u>5.308</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	0	-2.475
Andre eksterne omkostninger	-332.000	-2.833
Resultat af særlige poster netto	<u>-332.000</u>	<u>-5.308</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.135.563	238
Andre finansielle omkostninger	2.700.738	10.331
	<u>3.836.301</u>	<u>10.569</u>

3. Forslag til resultatdisponering

Disponeret fra overført resultat	-6.639.294	-13.182
Disponeret i alt	<u>-6.639.294</u>	<u>-13.182</u>

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	49.829.915	49.065
Tilgang i årets løb	7.881.148	765
Kostpris 31. december 2018	57.711.063	49.830
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	3.970.085	5.000
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.030
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	3.970.085	3.970
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	61.681.148	53.800

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene på kr. 2,9 mio. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,5 mio. fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje på 5% for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporters bedømmelser af markedsniveauet, den anvendte afkastsats udgør 3,5% og en inflation på 2%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Udskudte skatteaktiver

Virksomheden har pr. 31. december 2018 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 1.703 (2017: t.kr. 1.703). Skatteaktivet sammensætter sig som en del af selskabets samlede fremførbare skattemæssige underskud.

Ledelsen har på baggrund af budgetterne frem til 2022 vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige underskud kan udnyttes.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-5.593.663	7.588
Årets overførte overskud eller underskud	-6.639.294	-13.182
Koncerntilskud	7.000.000	0
	<u>-5.232.957</u>	<u>-5.594</u>

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	700.000	37.475.000	40.975.000	35.000
Deposita	996.635	0	996.635	1.005
	<u>1.696.635</u>	<u>37.475.000</u>	<u>41.971.635</u>	<u>36.005</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. kr. 41,5 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 41,5 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på kr. 61,7 mio.

Selskabet har indgået pantsætningsforbud overfor tredjemand i forhold til gældsforpligtelser hos kreditinstitut.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er løbende part i leverandørtvister, herunder en underleverandør omhandlende honorar for t.kr. 2.858 ekskl. moms samt tvister om udbudringer. Leverandørtvisterne forventes ikke at medføre omkostninger udover de i regnskabet indregnede beløb.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabets moderselskab Kongeegen A/S afholder omkostninger til personale, som udfører projektudvikling, salg og markedsføring samt administration og regnskab på vegne af Henriksholm A/S. Kongeegen A/S viderefakturerer ikke disse omkostninger.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Nivå (mindste koncern) og i koncernregnskabet for IHR Holding A/S, Nivå (største koncern).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-02-28 16:27:12Z

NEM ID 

Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-03-01 09:21:19Z

NEM ID 

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-03-01 09:21:19Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-03-04 08:56:41Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-03-04 09:04:21Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.xxx.xxx

2019-03-04 09:34:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EH0IT-GPLKF-44AJ1-M7QQB-KDKWN-JA7L1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>