

# Henriksholm A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 26 83 43 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017.

---

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 17. maj 2017

### **Direktion**

Torben Schultz

### **Bestyrelse**

Ib Henrik Rønje  
Formand

Torben Schultz

Torben Rønje

## 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 17. maj 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Claus Koskelin**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Ib Henrik Rønje, Formand Torben Schultz Torben Rønje
<b>Direktion</b>	Torben Schultz
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Kongeeegen A/S

**Hovedtal og nøgletal**

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	195.572	126.624	155.767	22.416	0
Resultat af ordinær primær drift	5.835	-6.155	-6.308	3.536	-1.773
Finansielle poster, netto	-1.130	-131	-209	-220	-1.437
Årets resultat	4.563	-6.071	-3.670	631	3.134
<b>Balance:</b>					
Balancesum	234.725	283.417	306.405	179.455	94.491
Egenkapital	18.188	7.225	13.296	16.966	16.335
<b>Nøgletal i %:</b>					
Afkastningsgrad	3,0	-2,1	-2,6	2,6	-1,9
Overskudsgrad (EBIT-margin)	3,0	-4,9	-4,0	15,8	0,0
Likviditetsgrad	99,5	142,0	290,2	240,1	825,8
Soliditetsgrad	7,7	2,5	4,3	9,5	17,3
Egenkapitalforrentning	35,9	-59,2	-24,3	3,8	-52,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Henriksholm A/S' aktiviteter består af udvikling og salg af boliger på Henriksholm i Vedbæk. Herudover består selskabets aktivitet i udlejning af investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kongeegen-koncernen indgik primo 2012 aftale om overtagelse af forsvarskommandoens område i Vedbæk.

Området er samlet på ca. 165.000 kvm. med tilhørende byggeretter på 24.500 kvm.

Projektet er etableret i Henriksholm A/S, et selskab som er 100 % ejet af Kongeegen A/S. Formålet er, at opføre og sælge ca. 160 boliger som en blanding af villaer, gårdhavehuse, rækkehuse og punkthuse (eta-gebyggeri i tre etager). Det forventes, at den samlede projektperiode udgør ca. fem år.

I regnskabsåret er der fortsat pågået væsentlig udviklingsaktivitet, herunder design, projektering, markedsføring og salg. Regnskabsåret 2016 er gået som forventet med afslutning af størstedelen af projekterne samt med en positiv drift, der er påvirket af en ekstra nedskrivning af projektbeholdningernes kostpris med kr. 8,4 mio. Der forventes en forbedret positiv drift i 2017 hvor aktiviteten med udvikling forventes afsluttet samt den resterende beholdning af ejendomme og grunde forventes solgt.

Det er ledelsens forventning, at de resterende ejendomme færdiggøres i første halvår af 2017 og dermed påvirker selskabets resultat for året positivt.

Årets resultat for 2016 udviser et overskud efter skat på kr. 0,4 mio. (2015: underskud på kr. 6,1 mio.).

Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 14,1 mio. (2015: kr. 7,2 mio.). Der er i året foretaget en kontant kapitalforhøjelse på kr. 6,4 mio.

Henriksholm A/S er foreløbigt fremmedfinansieret med kr. 204 mio. langfristet gæld, hvoraf kr. 169 mio. afdrages i takt med salget af boliger. Ved udgangen af 2016 var der 32 usolgte boliger. Salget har stort set løbende fulgt færdiggørelsen. På tidspunktet for aflæggelsen af regnskabet er der 19 usolgte boliger.

### Den forventede udvikling

Der budgetteres i 2017 med et forbedret positivt resultat som følge af salg af ejendomme.

### 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 2016.

## 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 og omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 -tab 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.

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.

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 anskaffelssummen (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.

### 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.

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.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	195.571.998	126.625
Andre driftsindtægter	238.718	0
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	-190.812.611	-127.426
Andre eksterne omkostninger	-3.529.948	-5.354
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-632.730	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.000.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.835.427</b>	<b>-6.155</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.251	0
Andre finansielle indtægter	9.979	14
Øvrige finansielle omkostninger	-1.140.897	-145
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.705.760</b>	<b>-6.286</b>
Skat af årets resultat	-142.871	215
<b>2 Årets resultat</b>	<b>4.562.889</b>	<b>-6.071</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	54.065.100	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.065.100	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>54.065.100</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Projekt- og varebeholdninger	154.234.034	243.162
	Projekt- og varebeholdninger i alt	154.234.034	243.162
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.899	5.285
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.426.381	0
5	Udskudte skatteaktiver	1.702.818	1.703
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.300
	Andre tilgodehavender	13.816	10.044
	Tilgodehavender i alt	7.152.914	21.332
	Likvide beholdninger	19.272.515	18.923
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>180.659.463</b>	<b>283.417</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>234.724.563</b>	<b>283.417</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	10.600.000	10.500
	Overført resultat	7.588.091	-3.275
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.188.091</b>	<b>7.225</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Pante- og gældsbreve	0	76.669
	Gæld til pengeinstitutter	35.000.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.000.000	76.669
7	Kortfristet del af langfristet gæld	853.105	169.693
8	Projektfinansiering	169.000.000	2.106
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.086.130	20.419
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28
	Selskabsskat	141.768	0
	Anden gæld	7.455.469	777
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	181.536.472	199.523
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>216.536.472</b>	<b>276.192</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>234.724.563</b>	<b>283.417</b>
<b>1 Særlige poster</b>			
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			
<b>11 Nærtstående parter</b>			



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	10.500.000	2.796.401	13.296.401
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.071.199	-6.071.199
Egenkapital 1. januar 2016	10.500.000	-3.274.798	7.225.202
Kontant kapitaludvidelse	100.000	6.300.000	6.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.562.889	4.562.889
	<b>10.600.000</b>	<b>7.588.091</b>	<b>18.188.091</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

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

	2016 kr.	2015 t.kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på projektbeholdningers kostpris	6.556.882	0
	<u>6.556.882</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	-6.556.882	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-6.556.882</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 2. Forslag til resultatdisponering

Overføres til overført resultat	4.562.889	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-6.071</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>4.562.889</u></b>	<b><u>-6.071</u></b>

## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	49.065.100	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>49.065.100</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	0	0
Årets regulering til dagsværdi	5.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>54.065.100</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene på kr. 2,5 mio. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,4 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., ligesom deposita og forudbetalt leje på kr. 0,5 mio. tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporters bedømmelser af markedsniveauet, den anvendte afkastsats udgør 5,5 %.

### 4. Projekt- og varebeholdninger

Der er indregnet renteudgifter i projekter til videresalg på i alt t.kr. 24.071 (2015: t.kr. 34.021).

### 5. Udskudte skatteaktiver

Virksomheden har pr. 31. december 2016 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 1.703 (2015: t.kr. 1.703). Skatteaktivet sammensætter sig som en del af selskabets samlede fremførbare skattemæssige underskud.

Ledelsen har på baggrund af budgetterne frem til 2019 vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige underskud kan udnyttes.

## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	10.500.000	10.500
Kontant kapitaludvidelse	100.000	0
	<b>10.600.000</b>	<b>10.500</b>

Aktiekapitalen består af 10.600.000 aktier a kr. 1 og multipla heraf.

Der er i året foretaget en kontant kapitalforhøjelse på kr. 100.000 til kurs 6.400.

## 7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Pante- og gældsbreve	0	0	0	246.362
Gæld til pengeinstitutter	0	32.375.000	35.000.000	0
Deposita	853.105	0	853.105	0
	<b>853.105</b>	<b>32.375.000</b>	<b>35.853.105</b>	<b>246.362</b>

## 8. Projektfinansiering

Projektfinansieringen er langfristet finansiering, der i 2017 alene forfalder i takt med, at projekter fra projektbeholdningen sælges.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for nom. kr. 300 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 170 mio. med pant i projektets grunde og bygninger, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på kr. 154 mio.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebrev for nom. kr. 35 mio. vedrørende gæld på nom. kr. 35 mio. med pant i investeringsejendom, som har en regnskabsmæssig værdi pr 31. december 2016 på kr. 55 mio.

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

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingforpligtelse på t.kr. 5. Leasingkontrakten har en restløbetid på 6 måneder.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet er løbende part i leverandørtvister, herunder en underleverandør omhandlende honorar for t.kr. 4.880 ekskl. moms. 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.

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 administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 11. 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.”

## Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 87.49.147.246

2017-05-17 09:57:53Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.37

2017-05-19 12:53:51Z

NEM ID 

## Torben Holger Schultz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-463106939170

IP: 31.3.74.37

2017-05-22 07:50:22Z

NEM ID 

## Torben Holger Schultz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-463106939170

IP: 31.3.74.37

2017-05-22 07:50:22Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2017-05-22 13:01:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F7ELH-LU1N-77BP6-BCEX2-L6A2K-G80HU

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](mailto: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>