

# **Henriksholm A/S**

**Lyngbækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 26 83 43 33**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

**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
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 8. maj 2023

### Direktion

Jakob Venø Schougaard  
Direktør

### Bestyrelse

Ib Henrik Rønje  
Formand

Frederikke Hvidberg-Rønje

Amalie Kristine Rønje Johansson

Ann Sofie Hvidberg-Rønje

Christoffer Hvidberg Rønje

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Henriksholm A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Henriksholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 8. maj 2023

### **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  
Frederikke Hvidberg-Rønje  
Amalie Kristine Rønje Johansson  
Ann Sofie Hvidberg-Rønje  
Christoffer Hvidberg Rønje

### Direktion

Jakob Venø Schougaard, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

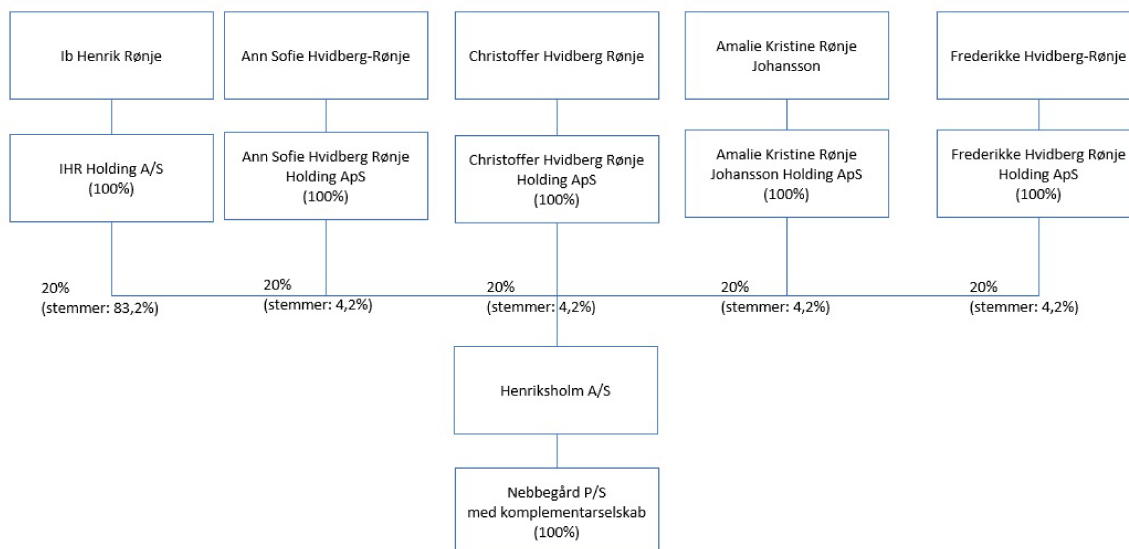
### Modervirksomhed

IHR Holding A/S

### Dattervirksomheder

Nebbegård P/S, Fredensborg  
Komplementarselskabet Nebbegård ApS, Fredensborg

## Koncernoversigt





## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Henriksholm A/S' aktiviteter består af udlejning af investeringsejendomme samt projektudvikling.

Den aktuelle portefølje af investeringsejendomme er:

Henriksholm A/S har pr. 31. december 2022 to porteføljer af udlejningsejendomme beliggende i Nivå og Vedbæk samt en udviklingsaktivitet i Vedbæk. Via datterselskabet Nebbegård P/S har selskabet endvidere en udviklingsejendom i Hørsholm.

### Henrikshøj, Vedbæk

Investeringsejendommen består af et punkthus med 12 lejligheder på Henrikshøj 8, samt to løse lejligheder i to af de øvrige af de i alt fire punkthuse på Henrikshøj, der er en del af den tidligere udvikling af forsvarskommandoen i Vedbæk. Ved årsskiftet var alle lejligheder bortset fra én udlejet.

### Kildehøj Alle, Nivå

Selskabet ejer ejendommen "Kildehøj Alle", der er beliggende ved Lyngbækgård i Nivå. Ejendommen er renoveret i 2022 og udlejning af de 12 lejligheder er påbegyndt. Det forventes, at samtlige lejligheder vil være udlejet medio 2023.

### Kong Georgs Vej, Vedbæk

På udviklingssiden ejer selskabet en ca. 1.000m<sup>2</sup> ejendom på Kong Georgs vej 5 i Vedbæk, hvor der udvikles fire herskabslejligheder med salg for øje. Renoveringen er startet i 2022 og lejlighederne forventes klar til indflytning og salg i 2023.

### Nebbegårds Allé, Hørsholm

Selskabet har i 2022 erhvervet den tidligere høj- og efterskole Nebbegård, der er beliggende naturskønt mellem Isterødvejen og Ravsnæsvej ved Sjælsø. Ejendommen blev i 2017 erhvervet af koncernselskabet Kongeegen A/S. Nebbegård rummer i alt otte bygninger på godt 5.000 m<sup>2</sup> beliggende på et 45 hektar stort grundareal.

Planen er at renovere og istandsætte bygningerne og indrette ca. 40 ejerboliger med store fællesarealer. Der afventes vedtagelse af lokalplan.

Udviklingsaktiviteten sker gennem selskabet Nebbegård P/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2,9 mio. kr. mod 2,8 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 5,1 mio. kr. mod 2,4 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Henriksholm A/S er ved udgangen af 2022 fremmedfinansieret med kr. 66 mio.

## Ledelsesberetning

---

### **Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter**

Markedet for køb og salg af ejendomme forventes fortsat at være positivt. Finansieringskilderne stiller fortsat store krav til egenfinansiering og i særdeleshed i forbindelse med udviklingsprojekter. Likviditet er en væsentlig faktor og et fokuspunkt.

#### *Renterisici*

Værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje vil være påvirket af renteutviklingen. Koncernen har i et mindre omfang optaget fastforrentede, længere løbende prioritetslån i koncernens 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 2022.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Nettoomsætning	2.901.159	2.822
Direkte omkostninger	0	876
Andre eksterne omkostninger	-349.226	-411
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.638.067	-1.031
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.310.000	-3.970
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.223.866</b>	<b>-1.714</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.686.612	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.012.511	-3.276
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.524.743</b>	<b>-4.990</b>
Skat af årets resultat	1.567.204	7.385
<b>Årets resultat</b>	<b>5.091.947</b>	<b>2.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	5.091.947	2.395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.091.947</b>	<b>2.395</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	117.034.080	89.152
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>117.034.080</u>	<u>89.152</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.045.870	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.045.870</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>135.079.950</u></b>	<b><u>89.152</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
4 Projekt- og varebeholdninger	23.949.404	20.929
Varebeholdninger i alt	<u>23.949.404</u>	<u>20.929</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.125.336	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.567.204	9.313
Andre tilgodehavender	4.036	4
Tilgodehavender i alt	<u>6.696.576</u>	<u>9.317</u>
Likvide beholdninger	<u>2.274.177</u>	<u>193</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.920.157</u></b>	<b><u>30.439</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>168.000.107</u></b>	<b><u>119.591</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
Overført resultat	6.636.151	1.544
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.636.151</u></b>	<b><u>6.544</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	37.230.637	43.456
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.230.637</u>	<u>43.456</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	9.747.815	1.671
Projektfinansiering	20.790.029	21.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser	498.643	811
Gæld til tilknyttede virksomheder	84.277.362	39.607
Anden gæld	3.819.470	5.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>119.133.319</u>	<u>69.591</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>156.363.956</u></b>	<b><u>113.047</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>168.000.107</u></b>	<b><u>119.591</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 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 2022	5.000.000	1.544.204	6.544.204
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.091.947	5.091.947
	<b>5.000.000</b>	<b>6.636.151</b>	<b>11.636.151</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.947.342	1.663
Andre finansielle omkostninger	2.065.169	1.613
	<b>4.012.511</b>	<b>3.276</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	89.151.687	56.921
Tilgang i årets løb	18.572.393	32.231
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>107.724.080</b>	<b>89.152</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	0	3.970
Årets regulering til dagsværdi	9.310.000	-3.970
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>9.310.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>117.034.080</b>	<b>89.152</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Der er herudover foretaget et nedslag for værdi af restlejligheder.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	4,0%-4,8%
---------------	-----------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 6.208. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 11.636 til t.kr. 3.861.

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	19.732.482	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>19.732.482</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.686.612	0
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-1.686.612</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>18.045.870</b>	<b>0</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Henriksholm A/S kr.
Nebbegård P/S, Fredensborg	100 %	7.785.884	-1.674.502	18.015.266
Komplementarselskabet Nebbegård ApS, Fredensborg	100 %	30.603	-12.110	30.604
		<b>7.816.487</b>	<b>-1.686.612</b>	<b>18.045.870</b>

### 4. Projekt- og varebeholdninger

Der er indregnet renteudgifter i projekter til videresalg på i alt t.kr. 641 (2021 t.kr. 0).

### 5. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier a kr. 1 og multipla heraf.



## Noter

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	45.164.766	7.934.129	37.230.637	35.609.009
Deposita	1.813.686	1.813.686	0	0
	<b>46.978.452</b>	<b>9.747.815</b>	<b>37.230.637</b>	<b>35.609.009</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. kr. 58,7 mio. vedrørende gæld på kr. 58,5 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på kr. 110,4 mio.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. kr. 13,3 mio. vedrørende gæld på kr. 7,5 mio. samt uudnyttet kredit med pant i projektejendom, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på kr. 23,2 mio.

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	117.034.080
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.310.000

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38, som administrationselskab 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.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat 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

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for IHR Holding A/S, Fredensborg.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Henriksholm A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

### Virksomhedssammenslutninger

*Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)*

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indeholder salg af ejendom der 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.

Nettoomsætningen indeholder endvidere 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.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der er fastsat via markedsrapporter, danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Projektbeholdninger

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealiseringsværdien) 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Frederikke Hvidberg-Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 033ad28c-a0e4-4bda-a6cd-b478eedd9d95

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-08 09:35:14 UTC



## Christoffer Hvidberg Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 14684811-ba2f-4c84-9715-43d50a0b54b7

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-05-08 13:49:44 UTC



## Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-08 16:03:43 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 96dee9da-aeb2-41b2-9924-b7db83d87f88

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-08 19:31:42 UTC



## Amalie Kristine Rønje Johansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0a7563d6-b370-4a1c-a105-630d7a7a4a4a

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-05-09 13:51:11 UTC



## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-05-09 14:39:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y8DMN-ABCWH-04CUL-IMMCO-ZJN1U-7AZEB

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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."

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-09 15:17:57 UTC

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-05-10 09:39:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y8DMN-ABCWH-04CUL-IMMCO-ZJNLU-7A7EB

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>