

Heritage Ejendomsinvest I A/S

Ørestads Boulevard 55 A, 7. 2, 2300 København S

CVR-nr. 34 47 21 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Anders Holme
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 27. maj 2016

Direktion

Anders Holme

Bestyrelse

Ivan Allentoft

Anders Holme

Bjørn Allentoft

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Heritage Ejendomsinvest I A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Heritage Ejendomsinvest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heritage Ejendomsinvest I A/S Ørestads Boulevard 55 A, 7. 2 2300 København S
	CVR-nr.: 34 47 21 73
	Hjemsted: København S
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ivan Allentoft Anders Holme Bjørn Allentoft
Direktion	Anders Holme
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Heritage Holding I ApS
Dattervirksomhed	Papillon ApS, København

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Heritage Ejendomsinvest I A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.845.945	1.567.712
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.337.669	-368.337
Driftsresultat	5.183.614	1.199.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-102.861	-187.101
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.506	40.529
Andre finansielle indtægter	32.082	23.515
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.292.779	-1.334.878
Resultat før skat	3.861.562	-258.560
3 Skat af årets resultat	-861.290	78.268
Årets resultat	3.000.272	-180.292
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-102.861	-187.101
Overføres til overført resultat	3.103.133	6.809
Disponeret i alt	3.000.272	-180.292

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	56.560.000	53.160.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.560.000</u>	<u>53.160.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.508.265	6.611.126
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.508.265</u>	<u>6.611.126</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.068.265</u>	<u>59.771.126</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.999	521.871
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	972.243	1.106.263
	Tilgodehavende selskabsskat	164.406	288.635
	Andre tilgodehavender	978.299	2.877.912
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.525</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.208.472</u>	<u>4.794.681</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.236</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.236.708</u>	<u>4.794.681</u>
	Aktiver i alt	<u>65.304.973</u>	<u>64.565.807</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.308.265	6.411.126
8 Overført resultat	14.806.774	11.703.641
Egenkapital i alt	<u>22.115.039</u>	<u>19.114.767</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.045.616	4.019.920
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.045.616</u>	<u>4.019.920</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	30.082.009	30.687.140
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.082.009	30.687.140
Kortfristet del af langfristet gæld	667.463	659.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.461	216.331
Gæld til pengeinstitutter	0	3.417.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.722.696	0
Anden gæld	5.490.689	6.450.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.062.309	10.743.980
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.144.318</u>	<u>41.431.120</u>
Passiver i alt	<u>65.304.973</u>	<u>64.565.807</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i fast ejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.292.779	1.334.878
	1.292.779	1.334.878
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-164.406	-288.635
Årets regulering af udskudt skat	1.025.696	210.367
	861.290	-78.268

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	39.186.417	39.186.417
Kostpris 31. december 2015	39.186.417	39.186.417
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	13.973.583	13.973.583
Årets regulering til dagsværdi	3.400.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	17.373.583	13.973.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	56.560.000	53.160.000

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaulet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,80
Højeste afkastprocent	6,50
Laveste afkastprocent	5,25

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

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2015	200.000	200.000
Opskrivninger 1. januar 2015	6.411.126	6.598.227
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-102.861	-187.101
Opskrivninger 31. december 2015	6.308.265	6.411.126
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	6.508.265	6.611.126
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Papillon ApS	København	80 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Aktiekapitalen består af 1000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	6.411.126	6.598.227
Resultatandel	-102.861	-187.101
	6.308.265	6.411.126
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	11.703.641	11.696.832
Årets overførte overskud eller underskud	3.103.133	6.809
	14.806.774	11.703.641

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	667.463	24.251.179	30.749.472	31.346.216
	667.463	24.251.179	30.749.472	31.346.216

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.749 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 56.560 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.697 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heritage Holding I ApS som administrations-selskab 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.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Heritage Holding I ApS, Ørestads Boulevard 55 A, 2300 København S