

# NærHeden P/S

NærHeden P/S

Industrivej 2

2640 Hedehusene

CVR-nr. 35 23 48 96

Årsrapport for 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 28.4.2016**

  
Dirigent

Årsrapporten indeholder 20 sider

## Indhold

Påtegninger .....	2
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Selskabsoplysninger .....	5
Hoved – og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Årsregnskab for 2015 .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for NærHeden P/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2016

Direktion:

Ole Møller



Bestyrelse:



Carsten Koch

Formand



Michael Ziegler



Peter Cederfeld



Thomas Bak



Dorthe Frilund Jensen

Godkendt på generalforsamlingen, den 28. april 2016.



Dirigent

## Påtegninger

### Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i NærHeden P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NærHeden P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Påtegninger

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen  
Statsautoriseret revisor



Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

NærHeden P/S

Industrivej 2

2640 Hedehusene

Telefon: 70 11 66 66

Telefax: 32 88 52 99

CVR. nr. 35 23 48 96

Stiftet 29. april 2013

Hjemsted Høje Taastrup

Regnskabsår 1. januar – 31. december

Ejerskab 50 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS,  
Jarmers Plads 2, 1551 København V  
50 % af aktierne ejes af Høje-Taastrup Kommune,  
Bygaden 2, 2630 Taastrup

### Bestyrelse

Carsten Koch (formand)

Michael Ziegler

Peter Cederfeld

Thomas Bak

Dorthe Frilund Jensen

### Direktion

Ole Møller

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016

## Hoved – og nøgletal

<u>Beløb i tusind kr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets nettoomsætning	2.357	30	10
Resultat af ordinær primær drift	-2.953	-3.009	-1.394
Resultat af finansielle poster	-408	-12	71
Årets resultat	-4.350	-3.850	-1.528
Balancesum	230.997	215.557	218.508
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	685	0
Egenkapital	230.272	214.472	218.322
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,7%	99,5%	99,9%

## Ledelsesberetning

### Formål og engagement

NærHeden P/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet 29. april 2013.

Selskabets formål er at foretage byudvikling over de næste ca. 24 år på et ubebygget område placeret i Hedehusene nær København. Den overordnede vision er, at NærHeden skal være et forbillede for fremtidens forstad og en central driver for udviklingen af Hedehusene med mulighed for høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Fuldt udbygget vil byen rumme omkring 8.000 indbyggere.

### Organisation

NærHeden P/S ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand udefra og to repræsentanter fra hver af ejerne Høje-Taastrup Kommune og Arealudvikling ApS. I det daglige ledes NærHeden P/S af en projektdirektør med et sekretariat bestående af to medarbejdere.

Bestyrelsesformand Mads Lebech og bestyrelsesmedlem Filip Zibrandtsen udtrådte af bestyrelsen den 1. juni 2015. Samme dag indtrådte Carsten Koch som bestyrelsesformand og Dorthe Frilund Jensen som bestyrelsesmedlem.

### Udviklingsplan

Hovedopgaven for NærHeden P/S har i 2015 været at udarbejde en udviklingsplan, der lægger rammerne for bydelens udvikling. Udviklingsplanen, der er udarbejdet med bistand fra totalrådgiveren Arkitema med underrådgivere, blev offentliggjort den 23. november 2015. Der blev samtidig offentliggjort et kvalitetsprogram for bydelens udvikling. Udviklingsplanen danner grundlag for såvel påbegyndte forhandlinger med investorer som kommunens påbegyndte kommune- og lokalplanlægning for området.

### Økonomi

Årets resultat for NærHeden P/S udgjorde et underskud på 4.350 tkr. mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgjorde 230.272 tkr. Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For 2016 forventes et tilsvarende underskud, da der påbegyndes byggemodning, der tidsmæssigt finder sted før der opnås tilhørende indtægter fra grundsalg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i selskabets balance anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealisationsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme over projektets forventede løbetid med den usikkerhed der naturligt følger af en så lang tidshorizont.

### Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.



**Efterfølgende begivenheder**

Der er efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab for 2015

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NærHeden P/S for perioden 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder indtægter vedrørende bortforpagtning af dele af arealerne i området.

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger og IT-omkostninger mv.

## Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets arealer aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter. Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af periodens resultat

Selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### Beholdning af arealer

Beholdning af arealer omfatter grunde, der er erhvervet til udvikling og videresalg.

Arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, herunder de indkøbte konsulent- og entreprenørydelser samt de personaleomkostninger, der tilfører et areal blivende nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende vurdering af, om kostprisen for arealerne overstiger nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives arealerne til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser Nærhedes P/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for regnskabsperioden samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i periodens resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af aktiekapital samt afdrag på rentebærende gæld.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal ud over egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Egenkapitalandel</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
-------------------------	--

## Resultatopgørelse

Beløb i tusind kr.	Note	2015	2014
Andre driftsindtægter		2.357	30
Andre eksterne omkostninger		-5.310	-3.039
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-2.953</b>	<b>-3.009</b>
Personaleomkostninger	1	-778	-723
Afskrivninger	3	-211	-106
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.942</b>	<b>-3.838</b>
Finansielle omkostninger	2	-408	-12
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.350</b>	<b>-3.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.350	-3.850
		<b>-4.350</b>	<b>-3.850</b>

## Balance

(Beløb i tusind kr.)

AKTIVER	Note	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler		0	465
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		368	114
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<b>368</b>	<b>579</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>368</b>	<b>579</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Beholdning af arealer</b>	4	<b>153.335</b>	<b>123.753</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg		96	0
Andre tilgodehavender		896	631
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>992</b>	<b>631</b>
Likvide beholdninger		76.302	90.594
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>230.629</b>	<b>214.978</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>230.997</b>	<b>215.557</b>

## Balance

(Beløb i tusind kr.)

<b>PASSIVER</b>	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabskapital		240.000	219.850
Overført resultat		-9.728	-5.378
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5</b>	<b><u>230.272</u></b>	<b><u>214.472</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		576	921
Anden gæld		149	154
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>725</u></b>	<b><u>1.085</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>230.997</u></b>	<b><u>215.557</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Ejerforhold	9		



## Pengestrømsopgørelse

(Beløb i tusind kr.)

	2015	2014
Periodens resultat	-4.350	-3.850
Afskrivninger	211	106
Ændring i arealer	-29.582	-7.629
Ændring i driftskapital	-721	295
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-34.442</b>	<b>-11.078</b>
Køb finansielle anlægsaktiver	0	289
Køb materielle anlægsaktiver	0	-685
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-396</b>
Selskabskapital og overkurs	20.150	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>20.150</b>	<b>0</b>
Periodens pengestrøm	-14.292	-11.474
Likvider, primo	90.594	102.068
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>76.302</b>	<b>90.594</b>

## Noter

(Beløb i tusind kr.)	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.664	2.657
Pensioner	164	77
Andre omkostninger til social sikring	-4	-4
Øvrige personaleomkostninger	1.063	877
Aktiveret løn og gager mv.	-3.109	-2.884
	<u>778</u>	<u>723</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.709</u>	<u>1.740</u>

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, er vederlag til Direktion og Bestyrelse slået sammen.

Den del af selskabets personaleomkostninger, som kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af beholdning af arealer.

## 2 Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	-408	-12
	<u>-408</u>	<u>-12</u>

## Noter

(Beløb i tusind kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	558	0
Tilgang	0	558
Afgang	558	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>558</u>
Afskrivninger primo	93	0
Afgang afskrivninger	-93	0
Årets afskrivninger	0	93
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>93</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>465</u>
<b>Afskrives over</b>	<b>3 år</b>	<b>3 år</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	127	0
Tilgang	558	127
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>685</u>	<u>127</u>
Afskrivninger primo	13	0
Tilgang afskrivninger	93	0
Årets afskrivninger	211	13
Afskrivninger ultimo	<u>317</u>	<u>13</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>368</u>	<u>114</u>
<b>Afskrives over</b>	<b>3-5 år</b>	<b>3-5 år</b>

## Noter

### 4 Beholdning af arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2040

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	21.985	197.865	-5.378	214.472
Kapitalforhøjelse	20.150	0	0	20.150
Periodens resultat	0	0	-4.350	-4.350
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>42.135</b>	<b>197.865</b>	<b>-9.728</b>	<b>230.272</b>

#### Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 42.135.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

#### Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fire år:

Selskabskapital ved stiftelse 29. april 2013	21.985.000 kr.
Kapitalforhøjelse 1. juni 2015	<u>20.150.000 kr.</u>
Samlet bevægelse i selskabskapitalen	42.135.000 kr.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### 8 Nærtstående parter

Selskabets komplementar er: Komplementarselskabet NærHeden A/S, CVR nr. 35 23 39 62, hjemsted: Høje Taastrup.

## 9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er registreret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Arealudvikling ApS  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

Høje-Taastrup Kommune  
Bygaden 2  
2630 Taastrup