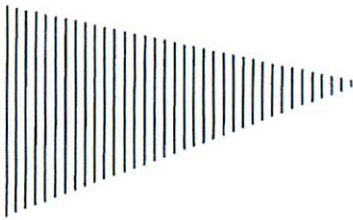


# Hoffmann Ejendomme A/S

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup

CVR-nr. 67 24 82 28



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Som dirigent:

Jens Ole Fastrup

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hoffmann Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jens Ole Fastrup, den 30. maj 2016  
Direktion:



Jens Ole Fastrup

Bestyrelse:



Per-Martin Eriksson  
formand



Kjell Erik Cederstrand



Audun Blegen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hoffmann Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hoffmann Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 30. maj 2016

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Stubtoft  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Hoffmann Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Fabriksparken 66, 2600 Glostrup
CVR-nr.	67 24 82 28
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per-Martin Eriksson, formand Kjell Erik Cederstrand Audun Blegen
Direktion	Jens Ole Faustrup
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	DnB Nord

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hoffmann Ejendomme forestår som datterselskab af Veidekke Danmark A/S køb og salg, besiddelse samt administration af selskabets faste ejendomme og grundbank i Danmark.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -876.638 kr. mod -878.114 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 28.260.964 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Grundet afmatningen på boligmarkedet er selskabets grundbank sat til salg og søges afsat bedst muligt.

Det er selskabets forventning at sælge de resterende ubebyggede grunde i de kommende år.

Hoffmann Ejendommens planer for nye investeringer i de kommende år vil fortsat være begrænset til nødvendige vedligeholdelsesomkostninger på grundbanken samt fortsat at yde pantsikrede lån til byggemodningsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Vareforbrug	555.343	-23.143
	Andre eksterne omkostninger	-844.102	-665.399
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-288.759</b>	<b>-688.542</b>
2	Personaleomkostninger	-840.770	-860.100
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.129.529</b>	<b>-1.548.642</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.489.470	2.520.742
3	Finansielle indtægter	200.240	102.615
4	Finansielle omkostninger	-2.159.387	-3.043.906
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.599.206</b>	<b>-1.969.191</b>
5	Skat af årets resultat	722.568	1.091.077
	<b>Årets resultat</b>	<b>-876.638</b>	<b>-878.114</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-876.638	-878.114
		-876.638	-878.114

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	129.252.579	153.563.512
		<u>129.252.579</u>	<u>153.563.512</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>129.252.579</u>	<u>153.563.512</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	3.261.875	3.261.875
		<u>3.261.875</u>	<u>3.261.875</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.492.496	10.000.000
	Tilgodehavende selskabsskat	677.238	1.091.077
	Andre tilgodehavender	74.152	96.063
		<u>11.243.886</u>	<u>11.187.140</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.505.761</u>	<u>14.449.015</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>143.758.340</u>	<u>168.012.527</u>

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	50.000.000	50.000.000
	Overført resultat	-21.739.036	-20.862.398
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>28.260.964</u>	<u>29.137.602</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Andre hensatte forpligtelser	0	600.000
8	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>600.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.800	113.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	114.465.931	137.023.359
	Anden gæld	914.645	1.138.564
		<u>115.497.376</u>	<u>138.274.925</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>115.497.376</u>	<u>138.274.925</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>143.758.340</u>	<u>168.012.527</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	50.000.000	-20.862.398	29.137.602
Årets resultat	0	-876.638	-876.638
Egenkapital 31. december 2015	<u>50.000.000</u>	<u>-21.739.036</u>	<u>28.260.964</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hoffmann Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Salg af boliger opført med videresalg for øje indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning. Dette relaterer sig blandt andet til omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer. Hertil indregnes tillige projektudviklingsomkostninger samt salgs- og tilbudsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger. Grunde og bygninger til videresalg samt boligprojekter under opførelse, som indregnes efter leveringskriteriet, værdiansættes til anskaffelsesværdi eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der 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, hvor 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 risikostyringspolitik. 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

kr.	2015	2014
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	816.169	824.834
Andre personaleomkostninger	24.601	35.266
	<u>840.770</u>	<u>860.100</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	200.004	102.615
Renteindtægter i øvrigt	236	0
	<u>200.240</u>	<u>102.615</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.066.941	3.043.906
Renteomkostninger i øvrigt	92.446	0
	<u>2.159.387</u>	<u>3.043.906</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-722.568	-1.091.077
	<u>-722.568</u>	<u>-1.091.077</u>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	153.300.000
Afgang i årets løb	-23.060.000
Kostpris 31. december 2015	<u>130.240.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	263.512
Andel af årets resultat / Opskrivning	1.489.470
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	-2.740.403
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-987.421</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>129.252.579</u>

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<b>Dattervirksomheder</b>				
Skamlingsvejen Kolding ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	28.891.150	-543.959
Grundet Bygade Vejle ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	35.187.710	-173.601
Grundet Ringvej Vejle ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	18.318.301	836.133
Duemosepark III Farum ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	0	21.414
Stadionvej Glostrup ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	13.797.119	-196.060
Rådhusgrunden Allerød ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	33.058.299	1.481.048
Fuglekærvej ApS	Glostrup, Danmark	100,00 %	0	64.496

kr.	2015	2014
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 20 stk. a nom. 2.500.000,00 kr.	50.000.000	50.000.000
	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 50.000.000 kr. de seneste 5 år.

### 8 Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedr. afsluttede projekter udgør pr. 31/12 2015 0 kr. (2014: 600 t.kr.).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for koncernens gæld i cash pool-ordningen, maksimeret til et beløb, svarende til selskabets frie egenkapital.

Selskabet er sambeskattet med Hoffmann A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

#### 10 Nærtstående parter

Hoffmann Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Veidekke ASA	Oslo, Norge	Ultimativt moderselskab
Veidekke Danmark A/S	Glostrup, Danmark	

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Veidekke ASA (ultimativt moderselskab)	Oslo, Norge	<a href="http://veidekke.no/">http://veidekke.no/</a>