
Hovedstadens Ejendomsadministration A/S

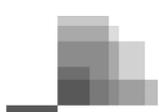
Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 87 53 90 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2016

Kenneth Hvid Søndergaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2016

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Bestyrelse

Jørgen Smith
formand

Maria Louise Pedersen

Kenneth Hvid Søndergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hovedstadens Ejendomsadministration A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedstadens Ejendomsadministration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Slagelse, den 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hovedstadens Ejendomsadministration A/S
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 87 53 90 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 37. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Bestyrelse

Jørgen Smith, formand
Maria Louise Pedersen
Kenneth Hvid Søndergaard

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		17.019.616	29.951.985
Personaleomkostninger	1	-9.651.553	-10.477.877
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-1.425.060	-1.324.303
Andre driftsomkostninger		-68.238	0
Resultat før finansielle poster		5.874.765	18.149.805
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		1.192.810	990.122
Finansielle indtægter	3	4.264.512	3.436.909
Finansielle omkostninger	4	-2.654.105	-3.226.901
Resultat før skat		8.677.982	19.349.935
Skat af årets resultat	5	-1.769.661	-4.442.079
Årets resultat		6.908.321	14.907.856

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	5.000.000	0
Foreslået udbytte	20.000.000	0
Overført resultat	-18.091.679	14.907.856
	6.908.321	14.907.856

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		153.903.869	153.373.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.591.135	3.720.912
Materielle anlægsaktiver	6	157.495.004	157.094.204
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.432.273	18.239.463
Finansielle anlægsaktiver		19.432.273	18.239.463
Anlægsaktiver		176.927.277	175.333.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.243	184.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.042.269	74.081.700
Andre tilgodehavender		127.835	150.183
Periodeafgrænsningsposter		679.503	574.725
Tilgodehavender		69.962.850	74.991.080
Likvide beholdninger		4.571.637	9.288
Omsætningsaktiver		74.534.487	75.000.368
Aktiver		251.461.764	250.334.035

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for opskrivninger		78.452.314	78.452.314
Overført resultat		3.165.142	19.781.632
Foreslået udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital	7	106.617.456	103.233.946
Hensættelse til udskudt skat	8	21.073.700	21.021.900
Hensatte forpligtelser		21.073.700	21.021.900
Gæld til realkreditinstitutter		100.192.703	101.719.019
Anden gæld		12.452	13.165
Langfristet gæld	9	100.205.155	101.732.184
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.767.379	2.043.845
Modtagne forudbetalinger fra kunder		885.989	808.563
Leverandør af varer og tjenesteydelser		43.566	172.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.263.750	906.303
Selskabsskat		2.186.221	7.587.053
Anden gæld		11.418.548	12.827.454
Kortfristet gæld		23.565.453	24.346.005
Gældsforpligtelser		123.770.608	126.078.189
Passiver		251.461.764	250.334.035
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.562.821	10.370.328
Andre omkostninger til social sikring	88.732	107.549
	<u>9.651.553</u>	<u>10.477.877</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.425.060	1.324.303
	<u>1.425.060</u>	<u>1.324.303</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.016.081	3.112.851
Andre finansielle indtægter	248.431	324.058
	<u>4.264.512</u>	<u>3.436.909</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	112.259	33.462
Andre finansielle omkostninger	2.541.846	3.193.439
	<u>2.654.105</u>	<u>3.226.901</u>

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.171.024	2.735.326
Årets udskudte skat	41.000	1.699.753
Regulering af udskudt skat tidligere år	10.800	7.000
	2.222.824	4.442.079
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	1.769.661	4.442.079
Skat af egenkapitalbevægelser	453.163	0
	2.222.824	4.442.079
6 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	66.310.148	6.450.831
Årets tilgang	745.277	1.348.820
Årets afgang	0	-579.072
Kostpris 31. december	67.055.425	7.220.579
Opskrivninger 1. januar	106.733.736	0
Opskrivninger 31. december	106.733.736	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	19.670.592	2.729.919
Årets afskrivninger	214.700	1.210.360
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-310.835
Ned- og afskrivninger 31. december	19.885.292	3.629.444
Regnskabsmæssig værdi 31. december	153.903.869	3.591.135
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	91.253.905	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	62.649.964	3.591.135
Afskrives over	20-100 år	5 år

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.000.000	78.452.314	19.781.632	0	103.233.946
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-5.000.000	0	-5.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	6.838.687	0	6.838.687
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-4.910.335	0	-4.910.335
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-453.163	0	-453.163
Årets resultat	0	0	-13.091.679	20.000.000	6.908.321
Egenkapital 31. december	5.000.000	78.452.314	3.165.142	20.000.000	106.617.456

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	5.000.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	4.800.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	5.000.000	5.000.000	200.000	200.000	200.000

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	21.025.100	20.874.200
Låneomkostninger	-100.900	21.300
Periodeafgrænsningsposter	149.500	126.400
	21.073.700	21.021.900

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	93.126.505	91.866.803
Mellem 1 og 5 år	7.066.198	9.852.216
Langfristet del	100.192.703	101.719.019
Inden for 1 år	1.767.379	2.043.845
	101.960.082	103.762.864
Anden gæld		
Efter 5 år	9.224	10.091
Mellem 1 og 5 år	3.228	3.074
Langfristet del	12.452	13.165
Inden for 1 år	713	679
Øvrig kortfristet gæld	11.417.835	12.826.775
Kortfristet del	11.418.548	12.827.454
	11.431.000	12.840.619

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>149.320.560</u>	<u>148.789.983</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernens samlede mellemværende med kreditinstitut.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Benken Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

I henhold til ejerforeningsvedtægter er der en panteret i ejerlejligheder på TDKK 80 (2014: TDKK 80).

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet BENKEN Holding ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hovedstadens Ejendomsadministration A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Oplysninger om selskabets kapitalinteresser er udeladt, da de vurderes at kunne volde betydelig skade for det pågældende selskab.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder og moderselskabet. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsejendomme	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.