

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264437

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2016

Kim Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Henriettevej P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264437
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Morten Østrup Møller, Formand Michael Dinesen Hans Christian Melgaard
Direktion	Hans Christian Melgaard, Direktør
Aktionærer	Coller Partners 629 Harald Denmark K/S c/o Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 31. marts 2016, hos Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V, Danmark.

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Henriettevej P/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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

Direktion

Hans Christian Melgaard
Direktør

Bestyrelse

Morten Østrup Møller
Formand

Michael Dinesen

Hans Christian Melgaard

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henriettevej P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Jesper Wiinholt
Statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henriettevej P/S for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat efter skat, balancesum og egenkapital.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomspasning samt administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af låneomkostninger samt realiserede kursgevinster på indfrieede realkreditlån.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		2.510.261	2.657.118
Driftsomkostninger		-809.635	-717.172
Resultat før værdireguleringer		1.700.626	1.939.946
Værdiregulering investeringsejendomme	1	9.600.000	3.912.897
Resultat før finansielle poster		11.300.626	5.852.843
Finansielle indtægter	2	502.442	0
Finansielle omkostninger	3	-622.937	-1.384.009
Årets resultat		11.180.131	4.468.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.180.131	4.468.834
		11.180.131	4.468.834

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	63.000.000	53.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		63.000.000	53.400.000
Anlægsaktiver		63.000.000	53.400.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		4.340	0
Andre tilgodehavender		1.411	31.783
Periodeafgrænsningsposter		868	0
Tilgodehavender		6.619	31.783
Likvide beholdninger		405.165	1.826.471
Omsætningsaktiver i alt		411.784	1.858.254
Aktiver i alt		63.411.784	55.258.254

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		13.901.487	2.721.356
Egenkapital i alt	6	14.402.487	3.222.356
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		42.157.501	44.002.442
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.729.615	6.996.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	47.887.116	50.998.442
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		201.987	0
Gæld til "Deposita"		554.410	679.439
Forudbetalt leje		205.611	226.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.770	21.719
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.432	0
Anden gæld		93.971	109.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.122.181	1.037.456
Gældsforpligtelser i alt		49.009.297	52.035.898
Passiver i alt		63.411.784	55.258.254
Virksomhedens aktiviteter	8		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	9		
Eventualforpligtelser	10		

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Noter	kr.	kr.
	2015	2014
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	9.600.000	2.904.000
Værdiregulering af gæld	0	1.008.897
	9.600.000	3.912.897
2. Finansielle indtægter		
Realiserede kursgevinster	502.442	0
	502.442	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-47.079	-87.758
Prioritetsrenter	-539.571	-1.290.583
Renteomkostninger tilknyttet virksomhed	-5.558	-5.668
Renteomkostninger, bank	-6.548	0
Renteomkostninger, lån Coller Partners 629	-23.873	0
Afskrivning af låneomkostninger	-308	0
	-622.937	-1.384.009
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	50.498.400	50.498.400
Kostpris ultimo	50.498.400	50.498.400
Dagsværdireguleringer primo	2.901.600	-2.400
Årets værdireguleringer	9.600.000	2.904.000
Dagsværdireguleringer ultimo	12.501.600	2.901.600
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.000.000	53.400.000
Afkastkrav: Der henvises til note 9. 2014: 4,8% 2013: 4,01%		
5. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

6. Egenkapital

	Pr. 1. januar 2015	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2015
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	2.721.356	11.180.131	13.901.487
	3.222.356	11.180.131	14.402.487

Ejendomsselskabet Henriettevej P/S

Noter

kr.

kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.157.501	201.987	41.395.861
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.729.615	0	5.729.615
	47.887.116	201.987	47.125.476

8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

9. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi der pr. 31. december 2015 er baseret på vurderingen i forbindelse med salg af selskabet pr. 30. november 2015.

10. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 63.000.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 tkr. 1.476.051.