
H.H. Ejendomsinvest ApS

Studiestræde 61, 1554 København V

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 10 74 41 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/12 2016

Ib Yde
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for H.H. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2016

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Jørgen Henrik Hildebrandt

Bestyrelse

Aase Hildebrandt
formand

Jørgen Henrik Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

Dorte Hildebrandt

Lene Hammer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i H.H. Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H.H. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 12. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

H.H. Ejendomsinvest ApS
Stuðiestræde 61
1554 København V

CVR-nr.: 10 74 41 72
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Aase Hildebrandt, formand
Jørgen Henrik Hildebrandt
Claus Henrik Hildebrandt
Dorte Hildebrandt
Lene Hammer

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt
Jørgen Henrik Hildebrandt

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for H.H. Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 6.003.288, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 42.086.732.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		9.993.878	8.995.954
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-1.012.590	-1.194.415
Resultat før finansielle poster		8.981.288	7.801.539
Finansielle indtægter	1	29.261	86.502
Finansielle omkostninger	2	-1.212.425	-1.211.141
Resultat før skat		7.798.124	6.676.900
Skat af årets resultat	3	-1.794.836	-1.141.140
Årets resultat		6.003.288	5.535.760

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	4.000.000
Overført resultat	3.003.288	1.535.760
	6.003.288	5.535.760

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		88.831.179	87.957.467
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.465	75.967
Materielle anlægsaktiver	4	88.893.644	88.033.434
Anlægsaktiver		88.893.644	88.033.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.265	3.157
Andre tilgodehavender		0	5.763.751
Periodeafgrænsningsposter		385.975	375.410
Tilgodehavender		616.240	6.142.318
Likvide beholdninger		3.191.937	0
Omsætningsaktiver		3.808.177	6.142.318
Aktiver		92.701.821	94.175.752

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		38.586.732	37.533.369
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	4.000.000
Egenkapital	5	42.086.732	42.033.369
Hensættelse til udskudt skat		7.943.045	7.458.409
Hensatte forpligtelser		7.943.045	7.458.409
Gæld til realkreditinstitutter		30.250.287	31.947.227
Selskabsskat		760.210	1.288.153
Langfristede gældsforpligtelser	6	31.010.497	33.235.380
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.697.729	1.690.227
Kreditinstitutter		0	583.369
Deposita og modtagne forudbetalinger		2.491.385	1.922.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.263	55.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.327.757
Anden gæld	7	7.408.170	5.869.941
Kortfristede gældsforpligtelser		11.661.547	11.448.594
Gældsforpligtelser		42.672.044	44.683.974
Passiver		92.701.821	94.175.752
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>29.261</u>	<u>86.502</u>
	<u>29.261</u>	<u>86.502</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.212.425</u>	<u>1.211.141</u>
	<u>1.212.425</u>	<u>1.211.141</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	760.210	1.288.153
Årets udskudte skat	484.636	-286.337
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>11</u>	<u>-3.000</u>
	<u>1.244.857</u>	<u>998.816</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	1.794.836	1.141.140
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-549.979</u>	<u>-142.324</u>
	<u>1.244.857</u>	<u>998.816</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	106.920.655	3.067.589
Tilgang i årets løb	1.872.800	0
Kostpris 30. september	<u>108.793.455</u>	<u>3.067.589</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	18.963.188	2.991.622
Årets afskrivninger	999.088	13.502
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>19.962.276</u>	<u>3.005.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>88.831.179</u>	<u>62.465</u>
Afskrives over	<u>op til 100 år</u>	<u>3-4 år</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 111.500.000.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	37.533.369	4.000.000	42.033.369
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	4.496.512	0	4.496.512
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-6.996.416	0	-6.996.416
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	549.979	0	549.979
Årets resultat	0	3.003.288	3.000.000	6.003.288
Egenkapital 30. september	500.000	38.586.732	3.000.000	42.086.732

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.437.720	25.195.589
Mellem 1 og 5 år	6.812.567	6.751.638
Langfristet del	30.250.287	31.947.227
Inden for 1 år	1.697.729	1.690.227
	31.948.016	33.637.454

Noter til årsregnskabet

7 Anden gæld

Under anden gæld indgår dagsværdi af renteswap med TDKK 6.996 (30/9-2015: TDKK 4.497). Renteswap er indgået til afdækning af renterisiko på variabelt langfristet lån.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebreve på i alt TDKK 39.349, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	88.721.024	87.957.467
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse. Såfremt brugen af ejendomme ændres kan momsreguleringsforpligtelsen blive aktuel helt eller delvist.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS
Stu-di-stræ-de 61
1554 Kø-ben-havn V

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS, Stu-di-stræ-de 61, 1554 Kø-ben-havn V.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H.H. Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje dækkende regnskabsåret i henhold til indgåede huslejekontrakter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse, ejendomsskatter, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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 koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger op til 100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-4 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

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 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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån 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 renteomkostning 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.