

---

# ***HSV Ejendomme ApS***

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 11 24 91 32

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HSV Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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.

Hørsholm, den 26. februar 2016

### **Direktion**

Kenneth Hvid Søndergaard

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i HSV Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HSV Ejendomme ApS 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

HSV Ejendomme ApS  
Sandbjergvej 11  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 11 24 91 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 28. 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.

## Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.760.897</b>	<b>38.579.939</b>
Personaleomkostninger	1	-159.301	-333.595
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-678.287	-741.720
Andre driftsomkostninger		-303.085	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.620.224</b>	<b>37.504.624</b>
Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.725.539	1.557.152
Finansielle indtægter	4	5.899.457	5.330.312
Finansielle omkostninger		-7.325.007	-8.984.795
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.920.213</b>	<b>35.407.293</b>
Skat af årets resultat	5	-3.250.874	-8.354.642
<b>Årets resultat</b>		<b>12.669.339</b>	<b>27.052.651</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	15.000.000
Foreslået udbytte	75.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.725.539	1.557.152
Overført resultat	-64.056.200	10.495.499
	<b>12.669.339</b>	<b>27.052.651</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		280.853.001	280.902.426
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>280.853.001</b>	<b>280.902.426</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.090.933	25.365.394
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.090.933</b>	<b>25.365.394</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>307.943.934</b>	<b>306.267.820</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.033	102.054
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.529.722	83.500.134
Periodeafgrænsningsposter		23.901	23.595
<b>Tilgodehavender</b>		<b>82.563.656</b>	<b>83.625.783</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.682.324</b>	<b>20</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>86.245.980</b>	<b>83.625.803</b>
<b>Aktiver</b>		<b>394.189.914</b>	<b>389.893.623</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		53.183.608	53.183.608
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi		8.832.933	7.107.394
Særlig fond jf. selskabsloven § 188		2.600.000	2.600.000
Overført resultat		6.307.185	66.220.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b>146.123.726</b>	<b>129.311.813</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	21.906.300	20.565.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.906.300</b>	<b>20.565.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		202.367.769	204.749.049
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>202.367.769</b>	<b>204.749.049</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.414.978	5.061.573
Modtagne forudbetalinger fra kunder		414.642	494.931
Selskabsskat		3.204.907	8.605.624
Anden gæld		16.757.592	21.105.133
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>23.792.119</b>	<b>35.267.261</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>226.159.888</b>	<b>240.016.310</b>
<b>Passiver</b>		<b>394.189.914</b>	<b>389.893.623</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>159.301</u>	<u>333.595</u>
	<b><u>159.301</u></b>	<b><u>333.595</u></b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>678.287</u>	<u>741.720</u>
	<b><u>678.287</u></b>	<b><u>741.720</u></b>
<b>3 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Indtægt af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.725.539</u>	<u>1.557.152</u>
	<b><u>1.725.539</u></b>	<b><u>1.557.152</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.376.407	4.406.406
Andre finansielle indtægter	<u>523.050</u>	<u>923.906</u>
	<b><u>5.899.457</u></b>	<b><u>5.330.312</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.182.629	3.661.210
Årets udskudte skat	1.340.800	2.542.950
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-197.600
	<b>4.523.429</b>	<b>6.006.560</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	3.250.874	8.354.642
Skat af egenkapitalbevægelser	1.272.555	-2.348.082
	<b>4.523.429</b>	<b>6.006.560</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	254.562.416	400.000
Årets tilgang	628.862	0
Kostpris 31. december	255.191.278	400.000
Opskrivninger 1. januar	68.184.113	0
Opskrivninger 31. december	68.184.113	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	41.844.103	0
Årets afskrivninger	678.287	400.000
Ned- og afskrivninger 31. december	42.522.390	400.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>280.853.001</b>	<b>0</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	60.062.677	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b>220.790.324</b>	<b>0</b>
Afskrives over	20-100 år	5 år

# Noter til årsrapporten

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi	Særlig fond jf. selskabsloven § 188	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	53.183.608	7.107.394	2.600.000	66.220.811	0	129.311.813
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	0	0	15.184.943	0	15.184.943
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	0	0	-9.769.814	0	-9.769.814
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	-1.272.555	0	-1.272.555
Årets resultat	0	0	1.725.539	0	-64.056.200	75.000.000	12.669.339
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>53.183.608</b>	<b>8.832.933</b>	<b>2.600.000</b>	<b>6.307.185</b>	<b>75.000.000</b>	<b>146.123.726</b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	21.910.900	20.541.800
Låneomkostninger	-4.600	23.700
	<b>21.906.300</b>	<b>20.565.500</b>

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

# Noter til årsrapporten

## 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	188.731.158	179.963.712
Mellem 1 og 5 år	13.636.611	24.785.337
Langfristet del	<u>202.367.769</u>	<u>204.749.049</u>
Inden for 1 år	<u>3.414.978</u>	<u>5.061.573</u>
	<b><u>205.782.747</u></b>	<b><u>209.810.622</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>280.853.001</u>	<u>280.902.426</u>
--	--------------------	--------------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede bankengagement.

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.

Saldo for konto for indvendig vedligeholdelse udgør TDKK 290 (2014: TDKK 262).

# Noter til årsrapporten

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

### *Koncernregnskab*

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet BENKEN Holding ApS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HSV Ejendomme ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Regnskabspraksis

## 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. Resultterer 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. Resultterer 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.

## 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.

### 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat 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 12.800 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.

### 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.

### 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.



## Regnskabspraksis

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 nominel værdi.