



Registreret revisionspartnerselskab  
Mynstersvej 5,4  
1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Direkte: +45 20 48 24 95  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS**

Paradisvænget 7  
2840 Holte  
CVR-nr. 18 64 91 87

### **Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

Hjørdis Gro Korpela-Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	9
Balance 31. december .....	10
Noter.....	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. maj 2017

### Direktionen

Hjørdis Gro Korpela-Andersen

Erik Korpela-Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den 31. maj 2017

### Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher Nielsen  
Partner, registreret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

---

### **Selskab**

Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS  
Paradisvænget 7  
2840 Holte

CVR-nummer: 18 64 91 87  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### **Direktion**

Hjørdis Gro Korpela-Andersen  
Erik Korpela-Andersen

### **Revisor**

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Mynstersvej 5, 4.  
1827 Frederiksberg C

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed, herunder specielt udlejning af ejendommen Hjortsholmvej 2, 2830 Virum, og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Hjortholmsvej 2 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris



## Anvendt regnskabspraksis

---

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>598.805</b>	<b>673</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	208.856	209
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>389.949</b>	<b>464</b>
Andre finansielle indtægter	42.310	14
Andre finansielle omkostninger	103.182	168
<b>Resultat før skat</b>	<b>329.076</b>	<b>310</b>
Skat af årets resultat	71.760	76
<b>Årets resultat</b>	<b>257.316</b>	<b>234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	2.408.521	2.174
Årets resultat	257.316	234
<b>Til disposition</b>	<b>2.665.837</b>	<b>2.409</b>
Overført til næste år	2.665.837	2.409
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.665.837</b>	<b>2.409</b>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	15.848.977	16.058
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.000	90
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.938.977</b>	<b>16.148</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	142.354	154
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>142.354</b>	<b>154</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.081.331</b>	<b>16.302</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8
	Andre tilgodehavender	60.735	56
	Periodeafgrænsningsposter	7.996	8
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>68.730</b>	<b>72</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	148.577	110
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>148.577</b>	<b>110</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>40.420</b>	<b>63</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>257.727</b>	<b>245</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.339.058</b>	<b>16.547</b>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	201.000	201
	Reserve for opskrivning	6.270.992	6.271
	Overført resultat	2.665.837	2.409
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.137.829</b>	<b>8.881</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	1.240.750	1.243
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.240.750</b>	<b>1.243</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.414.284	5.756
	Kreditinstitutter i øvrigt	190.619	211
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	229.753	229
	Kortfristet del af langfristet gæld	-370.000	-262
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.464.657</b>	<b>5.933</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	370.000	262
	Kreditinstitutter i øvrigt	9.234	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	69	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.076	14
	Selskabsskat	30.683	180
	Anden gæld	68.760	32
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>495.822</b>	<b>490</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.960.479</b>	<b>6.423</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.339.058</b>	<b>16.547</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Eventualposter m.v.		

<b>Noter</b>	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

---

**1 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 3.565.000

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve TDKK 7.303, og til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst skadesløsbrev TDKK 585. Til sikkerhed for mellemværende med øvrige er der tinglyst TDKK 194. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til TDKK 15.849. Selskabets aktiebeholdning er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut. Værdipapirdepotets regnskabsmæssige værdi er TDKK 149.

**3 Eventualposter m.v.**

Ingen.

## Erik Korpela-Andersen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-465776625085



Tidspunkt for underskrift: 04-06-2017 kl.: 07:21:19

## Hjørdis Gro Korpela-Andersen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-325747505582



Tidspunkt for underskrift: 04-06-2017 kl.: 07:18:56

## Sune Bacher

Som Registreret revisor

På vegne af **Rr gruppen**

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  
RID: 65775918



Tidspunkt for underskrift: 05-06-2017 kl.: 13:38:43

## Hjørdis Gro Korpela-Andersen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-325747505582



Tidspunkt for underskrift: 07-06-2017 kl.: 09:38:58

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)