

# Hellerupvej 40 ApS

**CVR. nr. 27258956**

**Gersonsvej 1**

**2900 Hellerup**

## Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. marts 2016

---

Dirigent Na Cui

17530-MMT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2015 for Hellerupvej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. marts 2016

### **Direktion**

Na Cui  
Direktør

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kapitalejerne i Hellerupvej 40 ApS:****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hellerupvej 40 ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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. juli 2015 - 31. december 2015 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 udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 3. marts 2016

**ENGELSTED PETERSEN**

CVR-nr. 20658231

Martin B. Jensen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Hellerupvej 40 ApS  
Gersonsvej 1  
2900 Hellerup
- CVR. nr.: 27258956  
Stiftelsesdato: 15. juli 2003  
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 31. december 2015
- Formål:** Selskabets formål er at erhverve fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt andet beslægtet virksomhed
- Direktion:** Na Cui, Direktør
- Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Hellerupvej 40 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sidste regnskabsårs tal er ikke direkte sammenlignelige med nuværende regnskabsår, idet nuværende regnskabsår udgør en periode på 6 måneder på grund af omlægning af regnskabsår.

#### **Rapporteringsvaluta:**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration mv.

### **Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:**

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balancen:**

#### **Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender:**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser:**

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

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver:**

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>232.780</b>	<b>283.409</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>232.780</b>	<b>283.409</b>
Finansielle indtægter		10.822	0
Finansielle udgifter		-73.534	-86.817
<b>Resultat før skat</b>		<b>170.068</b>	<b>196.592</b>
Skat af årets resultat	2	136.818	-55.121
<b>Årets resultat</b>		<b>306.886</b>	<b>141.471</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.300.000	0
Reserve for opskrivninger, dagsværdi		0	-169.456
Overført resultat		-993.114	310.927
<b>Disponeret i alt</b>		<b>306.886</b>	<b>141.471</b>

BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014/2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.384.567	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.623
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.384.567</b>	<b>10.623</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>234.659</b>	<b>96.190</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.619.226</b>	<b>106.813</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.119.226</b>	<b>8.606.813</b>

## BALANCE 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014/2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	3.936.626
Overført resultat		4.684.218	1.740.706
Udbytte for regnskabsåret		1.300.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	4	<b>6.109.218</b>	<b>5.802.332</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.149.206	1.287.034
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>1.149.206</b>	<b>1.287.034</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.549.053	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.298.051
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.549.053</b>	<b>1.298.051</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.145	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	815
Selskabsskat		9.400	45.678
Anden gæld		158.658	172.903
Periodeafgrænsningsposter		18.546	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>311.749</b>	<b>219.396</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>2.860.802</b>	<b>1.517.447</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.119.226</b>	<b>8.606.813</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

NOTER

	2015	2014/15
<b>1. Personaleomkostninger:</b>		
Lønninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	-137.828	46.731
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.400	8.390
Reg. skat tidligere år	-8.390	0
	<u>-136.818</u>	<u>55.121</u>
<b>3. Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris primo	4.565.924	4.565.924
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.565.924</u>	<u>4.565.924</u>
Opskrivninger primo	4.721.769	4.721.769
Regulering	-787.693	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>3.934.076</u>	<u>4.721.769</u>
Af- og nedskrivninger primo	-787.693	-787.693
Regulering	787.693	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>-787.693</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>

Den offentlige vurdering udgør kr. 8.050.000

NOTER

**4. Egenkapital:**

	<b>1/7 2015</b>	<b>Regulering</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12 2015</b>
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi	3.936.626	-3.936.626	0	0
Overført resultat	1.740.706	3.936.626	-993.114	4.684.218
Henlagt til udbytte	0	0	1.300.000	1.300.000
	<b>5.802.332</b>	<b>0</b>	<b>306.886</b>	<b>6.109.218</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

**5. Langfristede gældsforpligtelser:**

	<b>Gæld 31/12 2015</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.674.198	125.145	2.016.395
	<b>2.674.198</b>	<b>125.145</b>	<b>2.016.395</b>

**6. Usikkerhed ved indregning og måling:**

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.



## NOTER

### **7. Eventualposter m.v.:**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Selskabet har givet pant i ejendommen.

Selskabet har herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.