

Hellerup Ejendomsselskab ApS

**Hellerupvej 78
2900 Hellerup**

CVR-nr. 27 42 05 08

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

14. juni 2019

Peter Wolff Sander
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2018

(15. regnskabsår)

INDHOLD

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

Hellerup Ejendomsselskab ApS
Hellerupvej 78
2900 Hellerup

CVR-nr.

27 42 05 08

Regnskabsår

1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at købe, sælge og drive fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed samt at drive investeringsvirksomhed.

Selskabets direktion

Peter Wolff Sander

Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer
Filmbyen 20
2650 Hvidovre
CVR.nr. 24 25 69 95

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hellerup Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at kunne fravælge revision for opfyldt.

Hellerup, den 14. juni 2019

Direktion:

Peter Wolff Sander

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Hellerup Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hellerup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hvidovre, den 14. juni 2019

Haamann A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95

Jan Bøllingtoft Asmussen
Statsautoriseret revisor
mne28638

LEDELSSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at købe, sælge og drive fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed samt at drive investeringsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er for regnskabsåret ikke usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. 273.653, hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> tkr.
Bruttoresultat		463.228	251
Afskrivninger		<u>-7.738</u>	<u>-8</u>
Resultat af primær drift		455.490	243
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		60.000	3.800
Finansielle indtægter		8.879	44
Finansielle omkostninger	1	<u>-174.014</u>	<u>-208</u>
Resultat før skat		350.355	3.879
Skat af årets resultat		<u>-76.702</u>	<u>-876</u>
Årets resultat		<u>273.653</u>	<u>3.003</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	500
Overført resultat		<u>273.653</u>	<u>2.503</u>
		<u>273.653</u>	<u>3.003</u>

BALANCE 31. december 2018

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom		17.000.000	16.940
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>15.471</u>	<u>23</u>
		<u>17.015.471</u>	<u>16.963</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.015.471</u>	<u>16.963</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>627.786</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>57</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>627.786</u>	<u>57</u>
Aktiver i alt		<u>17.643.257</u>	<u>17.020</u>

BALANCE 31. december 2018

PASSIVER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<u>Egenkapital</u>	2		
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		5.963.422	5.689
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500
Egenkapital i alt		<u>6.088.422</u>	<u>6.314</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.031.000</u>	<u>2.019</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser	3		
Prioritetsgæld		<u>7.625.948</u>	<u>7.864</u>
		<u>7.625.948</u>	<u>7.864</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	241.216	148
Kreditinstitutter		996.960	406
Leverandører af tjenesteydelser		50.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		392.005	72
Selskabsskat		64.706	19
Anden gæld		<u>153.000</u>	<u>153</u>
		<u>1.897.887</u>	<u>823</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.523.835</u>	<u>8.687</u>
Passiver i alt		<u>17.643.257</u>	<u>17.020</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.
1. <u>Finansielle omkostninger</u>		
Tilknyttede virksomheder	2.898	12
Andre finansielle omkostninger	171.116	196
	<u>174.014</u>	<u>208</u>

2. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	5.689.769	500.000	6.314.769
Udbetalt udbytte			-500.000	-500.000
Overført af årets resultat		<u>273.653</u>	<u>0</u>	<u>273.653</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>5.963.422</u>	<u>0</u>	<u>6.088.422</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	31.12.2017 gæld i alt tkr.	31.12.2018 gæld i alt tkr.	Afdrag næste år tkr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld	<u>8.012</u>	<u>7.867.164</u>	<u>241.216</u>	<u>7.240.000</u>
	<u>8.012</u>	<u>7.867.164</u>	<u>241.216</u>	<u>7.240.000</u>

4. Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i et sambeskatningsforhold. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Hellerup Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 7.867, er der givet pant i grunde og bygninger med tkr. 8.401, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 17.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 996.960 er der ejerpantebrev på tkr. 1.500 i selskabets ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hellerup Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af lejeindtægter, omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af sammenlignelige handler i området.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid:</u>	<u>Restværdi:</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0-10%

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 afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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, f.eks. 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%.

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.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Wolff Sander

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-606510888989

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-06-14 14:55:23Z

NEM ID 

Jan Bøllingtoft Asmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:24256995-RID:57689964

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-06-14 15:56:16Z

NEM ID 

Peter Wolff Sander

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606510888989

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-06-16 22:03:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UYOBV-W345Q-ZLBE2-BO52V-JMT28-XMYC6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>