

**HHU Bolig ApS**  
Guldalderen 20, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 28 49 92 56

**Årsrapport**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

---

Hans-Henrik Uttenthal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for HHU Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 12. oktober 2016

**Direktion**

Hans-Henrik Uttenthal

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i HHU Bolig ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for HHU Bolig ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

København, den 12. oktober 2016

### **Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HHU Bolig ApS  
Guldalderen 20  
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 28 49 92 56  
Stiftet: 3. marts 2005  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Hans-Henrik Uttenthal

**Revision**

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 319.557 mod 153.458 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for HHU Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Der indhentes løbende vurderinger fra uafhængig professionel vurderingsmand. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opskrivninger bindes på særskilt reserve under egenkapitalen. Opskrivningen udgør værdiregulering af ejendom med fradrag af udskudt skat på opskrivningen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoppskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i associeret virksomhed. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HHU Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Andre indtægter	789.150	818.010
Andre eksterne omkostninger	-290.608	-225.858
<b>Driftsresultat</b>	<b>498.542</b>	<b>592.152</b>
Resultat i associeret virksomhed	86.112	161.471
Andre finansielle indtægter	221	928
1 Øvrige finansielle omkostninger	-199.480	-559.844
<b>Resultat før skat</b>	<b>385.395</b>	<b>194.707</b>
2 Skat af årets resultat	-65.838	-41.249
<b>Årets resultat</b>	<b>319.557</b>	<b>153.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	86.112	161.471
Udbytte for regnskabsåret	253.000	249.500
Disponeret fra overført resultat	-19.555	-257.513
<b>Disponeret i alt</b>	<b>319.557</b>	<b>153.458</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	12.067.462	12.067.462
Materielle anlægsaktiver i alt	12.067.462	12.067.462
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	452.198	366.086
Finansielle anlægsaktiver i alt	452.198	366.086
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.519.660</b>	<b>12.433.548</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	118.644	118.922
Andre tilgodehavender	374	374
Tilgodehavender i alt	119.018	119.296
Likvide beholdninger	99.449	3.912.070
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>218.467</b>	<b>4.031.366</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.738.127</b>	<b>16.464.914</b>

## Balance 30. april

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Selskabskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	389.698	303.586
7 Overført resultat	315.570	335.125
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	253.000	249.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.083.268</b>	<b>1.013.211</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.420.784	7.487.418
Deposita	232.125	254.156
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.652.909	7.741.574
 Kortfristet del af langfristet gæld	105.470	141.459
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.723.686	7.431.952
Selskabsskat	65.560	41.734
Anden gæld	107.234	94.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.001.950	7.710.129
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.654.859</b>	<b>15.451.703</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>12.738.127</b>	<b>16.464.914</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	330.990
Andre renteomkostninger	<u>199.480</u>	<u>228.854</u>
	<b><u>199.480</u></b>	<b><u>559.844</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-65.560	-41.734
Årets regulering af udskudt skat	-278	8.593
Ændring af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	<u>0</u>	<u>-8.108</u>
	<b><u>-65.838</u></b>	<b><u>-41.249</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2015	<u>12.571.449</u>	<u>12.571.449</u>
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<b><u>12.571.449</u></b>	<b><u>12.571.449</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	<u>-503.987</u>	<u>-503.987</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2016</b>	<b><u>-503.987</u></b>	<b><u>-503.987</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b><u>12.067.462</u></b>	<b><u>12.067.462</u></b>

## Noter

		<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>	
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>				
Kostpris 1. maj 2015		62.500	62.500	
<b>Kostpris 30. april 2016</b>		<b>62.500</b>	<b>62.500</b>	
Opskrivninger 1. maj 2015		303.586	142.115	
Andel af årets resultat		86.112	161.471	
<b>Opskrivninger 30. april 2016</b>		<b>389.698</b>	<b>303.586</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>		<b>452.198</b>	<b>366.086</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos HHU Bolig ApS</b>
Ejendomsselskabet Lundvej ApS, Rudersdal	50 %	<u>904.395</u>	<u>172.225</u>	<u>452.198</u>
			<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Selskabskapital</b>				
Selskabskapital 1. maj 2015			125.000	125.000
			<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. maj 2015			303.586	142.115
Resultatandel			86.112	161.471
			<b>389.698</b>	<b>303.586</b>
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. maj 2015			335.125	592.638
Årets overførte overskud eller underskud			-19.555	-257.513
			<b>315.570</b>	<b>335.125</b>



## Noter

---

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. maj 2015	249.500	246.000
Udloddet udbytte	-249.500	-246.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>253.000</u>	<u>249.500</u>
	<b><u>253.000</u></b>	<b><u>249.500</u></b>

## 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	105.470	6.847.895	7.526.254	7.628.877
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>232.125</u>	<u>254.156</u>
	<b><u>105.470</u></b>	<b><u>6.847.895</u></b>	<b><u>7.758.379</u></b>	<b><u>7.883.033</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditforeninger er udstedt pantebreve for i alt t.kr. 7.664 i investeringsejendomme til en bogført værdi af t.kr. 12.067.