

# Hellerup Havnepalæ A/S

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5., 2900 Hellerup

**CVR-nummer 29 65 77 18**

## **Årsrapport 2018**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2019**

---

Jan Gelbjerg-Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hellerup Havnepalæ A/S Tingskiftevej 5 2900 Hellerup  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelsen</b>	Jan Gelbjerg-Hansen Jesper Balsløw Bo Bay Hougaard
<b>Direktion</b>	Jesper Balsløw
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	12. september 1935
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve og drive fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Hellerup Havnepalæ A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. maj 2019.

### Direktion

Jesper Balsløw

### Bestyrelsen

Jan Gelbjerg-Hansen

Jesper Balsløw

Bo Bay Hougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hellerup Havnepalæ A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hellerup Havnepalæ A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 13. maj 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hellerup Havnepalæ A/S for 1. januar – 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..



## Regnskabspraxis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Tekniske anlæg og maskiner	10 år	Forventet scrapværdi	0%
----------------------------	-------	----------------------	----

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Lejeindtægter	4.522.280	4.751.224
Ejendomsomkostninger	2.165.045	2.226.041
Andre eksterne omkostninger	442.642	323.415
1 Personaleomkostninger	356.844	260.065
7 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-3.461.001	9.403.211
6 Afskrivninger	5.100	5.100
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.908.352</b>	<b>11.339.814</b>
8 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.153.022	1.755.705
2 Finansielle indtægter	80.894	85.787
3 Finansielle omkostninger	1.331.268	1.172.489
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.994.296</b>	<b>12.008.817</b>
4 Skat af årets resultat	-686.321	2.251.285
<b>Årets resultat</b>	<b>7.680.617</b>	<b>9.757.532</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.153.022	1.755.705
Overført til overført resultat	-2.472.405	6.001.827
<b>Disponeret</b>	<b>7.680.617</b>	<b>9.757.532</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2018	2017
6	20.402	25.502
7	130.249.050	111.205.902
	<b>130.269.452</b>	<b>111.231.404</b>
8	19.139.102	8.986.080
	<b>19.139.102</b>	<b>8.986.080</b>
	<b>149.408.554</b>	<b>120.217.484</b>
	2.563.196	2.853.137
	801.880	834.928
5	0	84.672
	123.674	157.244
	38.656	64.922
	<b>3.527.406</b>	<b>3.994.903</b>
	<b>154.479</b>	<b>193.571</b>
	<b>3.681.885</b>	<b>4.188.474</b>
. Aktiver i alt	<b>153.090.439</b>	<b>124.405.958</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note		2018	2017
	Selskabskapital	652.000	652.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.934.102	8.781.080
	Overført resultat	43.040.996	45.430.579
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
9	<b>Egenkapital</b>	<b>62.627.098</b>	<b>56.863.659</b>
	Hensættelser til udskudt skat	12.073.017	12.635.664
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>12.073.017</b>	<b>12.635.664</b>
10	Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	65.799.650	40.227.253
11	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	0	6.124.189
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>65.799.650</b>	<b>46.351.442</b>
10	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	456.561	54.165
11	Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	370.773
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.203.504	1.816.672
	Bankgæld	5.164.539	3.827.141
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.178.620	2.063.320
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.003.172	244.412
	Anden gæld	1.584.278	178.710
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>12.590.674</b>	<b>8.555.193</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>78.390.324</b>	<b>54.906.635</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>153.090.439</b>	<b>124.405.958</b>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	355.656	259.130
Andre omkostninger til social sikring	1.188	935
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>356.844</b>	<b>260.065</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.048	82.745
Renteindtægter i øvrigt	846	3.042
	<b>80.894</b>	<b>85.787</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	59.415	12.086
Renteomkostninger i øvrigt	1.271.853	1.160.403
	<b>1.331.268</b>	<b>1.172.489</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-123.674	-157.244
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-562.647	2.408.529
	<b>-686.321</b>	<b>2.251.285</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse består af tilgodehavende husleje samt deposita.		
<b>6 Tekniske anlæg og maskiner</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	793.808	793.808
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	793.808	793.808
Afskrivninger 1. januar	768.306	763.206
Årets afskrivninger	5.100	5.100
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	773.406	768.306
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.402</b>	<b>25.502</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	46.860.173	43.885.199
Årets tilgang	22.504.149	3.648.780
Årets afgang	0	-673.806
Anskaffelsessum 31. december	<b>69.364.322</b>	<b>46.860.173</b>
Værdireguleringer 1. januar	64.345.729	56.762.052
Årets værdireguleringer	-3.461.001	9.403.211
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	-1.819.534
Værdireguleringer 31. december	<b>60.884.728</b>	<b>64.345.729</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>130.249.050</b>	<b>111.205.902</b>



## Noter til årsregnskabet

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 3,0%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede leieindtægter, fratrukket eiendommens sædvanlige driftsomkostninger.

	2018	2017		
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum 1. januar	205.000	205.000		
Årets tilgang	0	0		
Årets afgang	0	0		
Anskaffelsessum 31. december	<b>205.000</b>	<b>205.000</b>		
Værdireguleringer pr. 1. januar	8.781.080	7.025.375		
Årets resultatandel	10.153.022	1.755.705		
Udloddet udbytte	0	0		
Værdireguleringer pr. 31. december	<b>18.934.102</b>	<b>8.781.080</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.139.102</b>	<b>8.986.080</b>		
<b>9 Egenkapital</b>				
	Selskabs-	Reserve for netto-	Overført	Foreslået
	kapital	opskrivning efter	resultat	udbytte
	metode	indre værdis		
	metode	metode		
Egenkapital 1. januar	652.000	8.781.080	45.430.579	2.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	82.822	-2.000.000
Årets resultat	0	10.153.022	-2.472.405	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>652.000</b>	<b>18.934.102</b>	<b>43.040.996</b>	<b>0</b>

### Egne kapitalandele

Selskabets egenbeholdning af aktier pr. 31. december 2018 udgør nom. 27.000.

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	63.935.415	40.010.593
Forfald 1-5 år	1.864.235	216.660
Forfald inden 1 år	456.561	54.165
	<b>66.256.211</b>	<b>40.281.418</b>
<b>11 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	0	4.825.934
Forfald 1-5 år	0	1.298.255
Forfald inden 1 år	0	370.773
	<b>0</b>	<b>6.494.962</b>

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 66.256 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 130.249.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 6.920 samt tinglyst skadeløsbrev på tkr. 4.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene mv. giver pant i grunde og bygninger samt tekniske anlæg og maskiner.

Selskabet har pr. 31. december 2018 en betalingsgaranti til tredjemand på tkr. 5.153.

Selskabet kautionerer for prioritetsgæld i det tilknyttede selskab HHP Ejendomme ApS for samlet tkr. 18.539 og i det tilknyttede selskab HHP Ejendomme 2 ApS for samlet tkr. 8.595.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bo Bay Hougaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479739280030  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 10:42:35  
Underskrevet med NemID

## Jan Christian Thomeé Gelbjerg-Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-848755593255  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 09:55:28  
Underskrevet med NemID

## Jan Christian Thomeé Gelbjerg-Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-848755593255  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2019 kl.: 09:55:28  
Underskrevet med NemID

## Jesper Balsløw

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-408491928573  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 09:30:46  
Underskrevet med NemID

## Jesper Balsløw

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-408491928573  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 09:30:46  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 11:46:05  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 14e1a6c4HP1TX22431841