
Hellerup Finanshus ApS

Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 84 62 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2016

Svend-Erik Hjortskov
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hellerup Finanshus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2016

Direktion

Svend-Erik Hjortskov
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hellerup Finanshus ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hellerup Finanshus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores 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 vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores 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. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 24. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hellerup Finanshus ApS Hellerupvej 31 st. 2900 Hellerup CVR-nr.: 29 84 62 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Moderselskab	Ejendomsjuristerne ApS, Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i udlejning og handel med fast ejendom samt anden virksomhed beslægtet hermed.
Direktion	Svend-Erik Hjortskov
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Sydbank, Aabenraa Peberlyk 4 6200 Aabenraa

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		406.629	378.425
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.468	-10.000
Resultat før finansielle poster		371.161	368.425
Finansielle omkostninger	1	-334.630	-286.587
Resultat før skat		36.531	81.838
Skat af årets resultat	2	-55.176	-20.687
Årets resultat		-18.645	61.151

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-18.645	61.151
		-18.645	61.151

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		8.945.165	8.706.935
Materielle anlægsaktiver	3	8.945.165	8.706.935
Anlægsaktiver		8.945.165	8.706.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.256	11.000
Andre tilgodehavender		124.000	163.000
Tilgodehavender		132.256	174.000
Likvide beholdninger		9.401	9.867
Omsætningsaktiver		141.657	183.867
Aktiver		9.086.822	8.890.802

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger		514.140	514.140
Overført resultat		658.002	641.179
Egenkapital		1.322.142	1.305.319
Hensættelse til udskudt skat		185.000	140.000
Hensatte forpligtelser		185.000	140.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.605.115	5.609.172
Kreditinstitutter		1.189.717	1.361.255
Anden gæld		64.224	64.224
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.859.056	7.034.651
Gæld til realkreditinstitutter	4	21.804	20.045
Kreditinstitutter	4	173.228	161.615
Gæld til tilknyttede virksomheder		515.050	205.441
Selskabsskat		10.176	22.687
Anden gæld		366	1.044
Kortfristede gældsforpligtelser		720.624	410.832
Gældsforpligtelser		7.579.680	7.445.483
Passiver		9.086.822	8.890.802
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	150.000	514.140	641.179	1.305.319
Årets opskrivning	0	35.468	0	35.468
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-35.468	35.468	0
Årets resultat	0	0	-18.645	-18.645
Egenkapital 31. december	150.000	514.140	658.002	1.322.142

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.648	2.546
Andre finansielle omkostninger	323.982	284.041
	<u>334.630</u>	<u>286.587</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.176	22.687
Årets udskudte skat	45.000	-2.000
	<u>55.176</u>	<u>20.687</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	8.070.235
Tilgang i årets løb	238.230
Kostpris 31. december	<u>8.308.465</u>
Opskrivninger 1. januar	656.700
Årets opskrivninger	35.468
Opskrivninger 31. december	<u>692.168</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	20.000
Årets afskrivninger	35.468
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>55.468</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.945.165</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 5.720.000.

Den bogførte værdi af ikke-vurderede danske grunde og bygninger udgør DKK 1.857.100.

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.497.012	5.509.788
Mellem 1 og 5 år	108.103	99.384
Langfristet del	5.605.115	5.609.172
Inden for 1 år	21.804	20.045
	5.626.919	5.629.217
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	360.860	589.510
Mellem 1 og 5 år	828.857	771.745
Langfristet del	1.189.717	1.361.255
Inden for 1 år	173.228	161.615
	1.362.945	1.522.870
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	64.224	64.224
Langfristet del	64.224	64.224
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	366	1.044
	64.590	65.268

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.945.165	8.706.935
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.820, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.373.198	6.134.967

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hellerup Finanshus ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis ved på egenkapitalen at overføre merafskrivningen på den bundne reserve, "Opskrivningshenlæggelser" til de frie reserver, "Overført overskud". Denne overførsel påvirker ikke resultatopgørelsen men er udelukket en overførsel indenfor egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelser og færdiggørelsesgraden på

Regnskabspraksis

balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.