

---

# *Hellerup Finanshus ApS*

Hellerupvej 31 st., 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 29 84 62 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/4 2018

Svend-Erik Hjortskov  
Dirigent



**pwc**

# 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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. april 2018

## 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 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 25. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

## 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

**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	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>992.622</b>	<b>341.662</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-59.009	-35.468
Andre driftsomkostninger		-12.300	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>921.313</b>	<b>306.194</b>
Finansielle omkostninger	2	-319.825	-336.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>601.488</b>	<b>-30.154</b>
Skat af årets resultat	3	-145.198	50.900
<b>Årets resultat</b>		<b>456.290</b>	<b>20.746</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		456.290	20.746
		<b>456.290</b>	<b>20.746</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		11.475.000	8.988.228
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.475.000</b>	<b>8.988.228</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.475.000</b>	<b>8.988.228</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.299
Andre tilgodehavender		55.000	91.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.000</b>	<b>103.299</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.031</b>	<b>3.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>69.031</b>	<b>106.865</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.544.031</b>	<b>9.095.093</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger		1.970.110	514.140
Overført resultat		1.188.263	714.217
<b>Egenkapital</b>		<b>3.308.373</b>	<b>1.378.357</b>
Hensættelse til udskudt skat		675.659	133.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>675.659</b>	<b>133.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.452.677	5.514.010
Kreditinstitutter		676.125	927.719
Anden gæld		64.224	64.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.193.026</b>	<b>6.505.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	59.321	56.765
Kreditinstitutter	4	252.599	228.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.053.443	791.039
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.562	1.100
Anden gæld	4	48	37
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.366.973</b>	<b>1.077.783</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.559.999</b>	<b>7.583.736</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.544.031</b>	<b>9.095.093</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	514.140	714.217	1.378.357
Årets opskrivning	0	1.872.749	0	1.872.749
Skat af årets opskrivning	0	-399.023	0	-399.023
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-17.756	17.756	0
Årets resultat	0	0	456.290	456.290
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>1.970.110</b>	<b>1.188.263</b>	<b>3.308.373</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år primært bestået i udlejning og handel med fast ejendom samt anden virksomhed beslægtet hermed.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.241	19.136
Andre finansielle omkostninger	292.584	317.212
	<b>319.825</b>	<b>336.348</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.562	1.100
Årets udskudte skat	542.659	-52.000
	<b>544.221</b>	<b>-50.900</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	145.198	-50.900
Skat af egenkapitalbevægelser	399.023	0
	<b>544.221</b>	<b>-50.900</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	5.189.567	5.261.173
	<b>5.189.567</b>	<b>5.261.173</b>
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	11.475.000	8.988.228

De sambeskattede selskaber Ejendomsjuristerne ApS og Hellerup Finanshus ApS hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hellerup Finanshus ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder regulering af investeringsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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 nominal værdi.