

Hallerup Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 35 73 88

Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/06 2016

Jan Hallerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2016

Direktion

Jan Hallerup
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hallerup Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hallerup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 20. juni 2016

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 34 31 38 49

Claus Witt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hallerup Ejendomme ApS
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Telefon: 30828821
E-mail: jan@hallerup.dk

CVR-nr.: 30 35 73 88
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. marts 2007
Hjemsted: København

Direktion

Jan Hallerup, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Claus Witt
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Ørestads Boulevard 73
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.538.617, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 20.962.090.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hallerup Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

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 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 klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		243.600	188.350
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-81.792	-107.463
Andre eksterne omkostninger		-14.517	-9.418
Bruttoresultat		147.291	71.469
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		147.291	71.469
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	144.000
Resultat før finansielle poster		147.291	215.469
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.616.884	2.495.512
Finansielle indtægter		23.711	50.551
Finansielle omkostninger		-279.998	-237.999
Resultat før skat		1.507.888	2.523.533
Skat af årets resultat	1	30.729	-60.748
Årets resultat		1.538.617	2.462.785
		2015 kr.	2014 kr.
Foreslået udbytte		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.616.884	2.495.512
Overført overskud		-78.267	-32.727
		1.538.617	2.462.785

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.817.000	3.817.000
Materielle anlægsaktiver		3.817.000	3.817.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	21.521.644	22.617.544
Finansielle anlægsaktiver		21.521.644	22.617.544
Anlægsaktiver i alt		25.338.644	26.434.544
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.598.025	735.000
Andre tilgodehavender		224.900	224.900
Udskudt skatteaktiv		418.092	387.363
Tilgodehavender		4.241.017	1.347.263
Omsætningsaktiver i alt		4.241.017	1.347.263
Aktiver i alt		29.579.661	27.781.807

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Markedsværdi af renteswap		-743.935	-856.051
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.299.455	18.080.062
Overført resultat		3.406.570	87.346
Egenkapital	3	20.962.090	19.311.357
Selskabsdeltagere og ledelse		6.953.757	7.375.924
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.953.757	7.375.924
Banker		1.573.814	1.004.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.000	88.000
Anden gæld		2.000	1.999
Kortfristede gældsforpligtelser		1.663.814	1.094.526
Gældsforpligtelser i alt		8.617.571	8.470.450
Passiver i alt		29.579.661	27.781.807
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat tidligere år	-30.729	60.748
	-30.729	60.748

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	4.537.482	4.387.482
Tilgang i årets løb	0	150.000
Afgang i årets løb	-32.000	0
Kostpris 31. december 2015	<u>4.505.482</u>	<u>4.537.482</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	18.080.062	15.871.463
Årets afgang	-3.172.591	0
Årets resultat	2.221.475	2.495.512
Udbytte til moderselskabet	-224.900	-224.900
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	112.116	-62.013
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>17.016.162</u>	<u>18.080.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.521.644</u>	<u>22.617.544</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Forenede Erhvervs Ejendomme A/S	Blokhushus	45%	21.011.305	2.154.358
Forenede Administration ApS	Blokhushus	50%	459.052	57.562
Kornmarksvej 6 ApS	København	0%	0	0
Fabriksparken 56 ApS	København	0%	0	0
Bowmann Ejendomsadministration ApS	København	50%	51.287	9.555
			<u>21.521.644</u>	<u>2.221.475</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Markedsvær- di af renteswap	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	0	18.080.062	87.346	20.167.408
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	0	0	-3.172.591	0	-3.172.591
	2.000.000	0	14.907.471	87.346	16.994.817
Årets opskrivning	0	-743.935	0	0	-743.935
Salg af egne kapitalandele	0	0	0	3.397.491	3.397.491
Årets resultat	0	0	0	-78.267	-78.267
Resultat i associerede virksomheder	0	0	1.616.884	0	1.616.884
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-224.900	0	-224.900
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	-743.935	16.299.455	3.406.570	20.962.090

Selskabskapitalen består af 2.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	7.375.924	6.953.757	0	0
	7.375.924	6.953.757	0	0

5 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheds prioritetsgæld på max. t.kr. 428.

Andre eventualforpligtelser

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet selskabsdeltager stillet personlig kaution.