

H&L EJENDOMME A/S  
BREGNERØDVEJ 139, 3460 BIRKERØD  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2019

---

Lui Kastrup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	H&L Ejendomme A/S Bregnerødvej 139 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 30 82 54 62 Stiftet: 1. juli 2007 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Lorenz Johan Hansen, Formand Jens Langeland-Knudsen Karl Heinz Rudebeck Lui Kastrup
<b>Direktion</b>	Lui Kastrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Vesterbrogade 8 0900 København C
	Nykredit Hovedgaden 55 A 2970 Hørsholm
	Jyske Bank Slotsgade 19 3400 Hillerød

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for H&L Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 29. maj 2019

Direktion:

---

Lui Kastrup

Bestyrelse:

---

Steen Lorenz Johan Hansen  
Formand

---

Jens Langeland-Knudsen

---

Karl Heinz Rudebeck

---

Lui Kastrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i H&L Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for H&L Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20222670

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32094

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at udøve virksomhed med investering, udvikling, administration og udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder at eje andele i selskaber med samme formål.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet anses som tilfredsstillende. Udviklingen i selskabets væsentligste kapitalinteresser H&L Immobilien GmbH, har været tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.245.445</b>	<b>1.428</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.799.165	-1.458
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-553.720</b>	<b>-30</b>
Res. af kapitalandele i datter virk.....		32.342.764	37.994
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-881.210	-355
Andre finansielle indtægter.....	2	491.055	814
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.566.271	-316
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>29.832.618</b>	<b>38.107</b>
Skat af årets resultat.....	4	552.232	-25
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>30.384.850</b>	<b>38.082</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		32.342.764	37.994
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.957.914	88
<b>I ALT</b> .....		<b>30.384.850</b>	<b>38.082</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> tkr.
Kapitalandele i datter virksomheder .....		152.867.261	120.557
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5</b>	<b>152.867.261</b>	<b>120.557</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>152.867.261</b>	<b>120.557</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.510.651	13.936
Udsudte skatteaktiver.....		552.232	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		34.705	35
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>26.097.588</b>	<b>13.971</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.563.262	8.220
<b>Værdipapirer</b> .....		<b>5.563.262</b>	<b>8.220</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>270.047</b>	<b>410</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>31.930.897</b>	<b>22.601</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>184.798.158</b>	<b>143.158</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> tkr.
Selskabskapital.....		3.450.000	3.450
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		146.660.810	114.318
Overført overskud.....		-3.675.305	-1.717
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>146.435.505</b>	<b>116.051</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		15.822.739	20.178
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.520.961	4.156
Selskabsskat.....		0	25
Anden gæld.....		3.018.953	2.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>38.362.653</b>	<b>27.107</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.362.653</b>	<b>27.107</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>184.798.158</b>	<b>143.158</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 2)			
Løn og gager.....	1.733.967	1.390	
Pensioner.....	6.919	2	
Andre personaleomkostninger.....	58.279	66	
	<b>1.799.165</b>	<b>1.458</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	491.055	227	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	587	
	<b>491.055</b>	<b>814</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	337.240	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.229.031	316	
	<b>1.566.271</b>	<b>316</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	25	
Regulering af udskudt skat.....	-552.232	0	
	<b>-552.232</b>	<b>25</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i datter virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018.....		619.988	
Kostpris 31. december 2018.....		<b>619.988</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		119.937.114	
Årets opskrivninger .....		32.310.159	
Opskrivninger 31. december 2018.....		<b>152.247.273</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		<b>152.867.261</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
H&L Immobilien GmbH, Tyskland.....	149.456.764	32.236.565	100 %
Rudebeck GmbH, Tyskland.....	3.416.546	105.726	94 %
H&L Management GmbH, Tyskland.....	198.943	9.053	100 %

NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Reserve for nettoopsk. efter indre			
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	3.450.000	114.318.046	-1.717.391	116.050.655	
Forslag til årets resultatdisponering.....		32.342.764	-1.957.914	30.384.850	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>3.450.000</b>	<b>46.660.810</b>	<b>-3.675.305</b>	<b>46.435.505</b>	

**Eventualposter mv.**

Selskabet har stillet tilbagetrædelseserklæring på 10. mio. kr. over for kreditinstitut i datterselskabet H&L Immobilien GmbH.

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hansen & Langeland ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Værdipapirdepotet t.kr. 5.563 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.  
 Likvide beholdninger er ligeledes stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

8

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H&L Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for SHA Holding ApS, CVR-nummer 28 09 77 43.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af konsulent timer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi i moderselskabets årsrapport. Dagsværdien beregnes ved multiplikator af den faktiske husleje ved årets udløb med multiplikator (husleje i forhold til investeringejendommens kostpris inkl. købsomkostninger) på investeringejendommens købstidspunkt. Forskellen på dagsværdi og regnskabsmæssig værdi i forhold til det Tysk årsregnskab tillægges / modregnes i den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder. Tillige indregnes udskudt skat iht. Tysk skattelovgivning. Udskudt skat modregnes i den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.