

H&L EJENDOMME A/S  
BREGNERØDVEJ 139, 3460 BIRKERØD  
ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling, den  
27. maj 2016

---

Lui Kastrup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

## 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>	Nykredit, Hovedgaden 55 A, 2970 Hørsholm Nordea, Vesterbrogade 8, 0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. maj 2016

Direktion

---

Lui Kastrup

Bestyrelse

---

Steen Lorenz Johan Hansen  
Formand

---

Jens Langeland-Knudsen

---

Karl Heinz Rudebeck

---

Lui Kastrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for H&L Ejendomme A/S 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er 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.

#### 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. maj 2016

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, CVR nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor

## 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.

Selskabet ejer pt. alene ejendomme i Tyskland gennem dets tilknyttede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H&L Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabskabet for SHA Holding ApS, Østerskov Vænge 1, 2950 Vedbæk, 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 management fee, rejseomkostninger, revision, småanskaffelser o.l.

### Personaleomkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 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 dattervirksomhedernes underbalance.

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i moderselskabets årsrapport. Dagsværdien beregnes ved multiplikator af den faktiske husleje ved årets udløb med multiplikator (husleje i forhold til investeringsejendommens kostpris inkl. købsomkostninger) på investeringsejendommens 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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.

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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

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

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-101.800</b>	<b>2</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.377.373	-1.236
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-1.479.173</b>	<b>-1.234</b>
Res. af kapitalandele i datter virk.....		12.900.087	9.879
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		924.353	807
Andre finansielle indtægter.....	2	265.566	728
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.538.447	-455
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>10.072.386</b>	<b>9.725</b>
Skat af årets resultat.....	4	664.510	37
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>10.736.896</b>	<b>9.762</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning.....		12.900.087	9.879
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.163.191	-117
<b>I ALT.....</b>		<b>10.736.896</b>	<b>9.762</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Kapitalandele i datter virksomheder.....		41.094.584	28.194
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>41.094.584</b>	<b>28.194</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>41.094.584</b>	<b>28.194</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.581.820	11.497
Andre tilgodehavender.....		2.731	2
Tilgodehavende selskabsskat.....		711.738	179
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.296.289</b>	<b>11.678</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10.680.510	8.920
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>10.680.510</b>	<b>8.920</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.290.574</b>	<b>27</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.267.373</b>	<b>20.625</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>66.361.957</b>	<b>48.819</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Selskabskapital.....		3.450.000	3.450
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		34.847.556	21.947
Overført overskud.....		831.625	2.995
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>39.129.181</b>	<b>28.392</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		23.127.707	20.199
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.148.217	0
Anden gæld.....		1.956.852	228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.232.776</b>	<b>20.427</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>27.232.776</b>	<b>20.427</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>66.361.957</b>	<b>48.819</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	1.289.351	1.145	
Pensioner.....	2.160	2	
Andre personaleomkostninger.....	85.862	89	
	<b>1.377.373</b>	<b>1.236</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	265.353	594	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	213	134	
	<b>265.566</b>	<b>728</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	35.217	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.503.230	455	
	<b>2.538.447</b>	<b>455</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-664.510	-38	
Regulering af udskudt skat.....	0	1	
	<b>-664.510</b>	<b>-37</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i datter virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		619.988	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>619.988</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		27.574.509	
Årets opskrivninger .....		12.900.087	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>40.474.596</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>41.094.584</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
H&L Immobilien GmbH.....	38.244.154	12.591.304	100 %
Rudebeck GmbH.....	3.032.371	328.492	94 %

NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
		Reserve for nettoopsk. efter indre			
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.450.000	21.947.469	2.994.816	28.392.285	
Forslag til årets resultatdisponering.....		12.900.087	-2.163.191	10.736.896	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>3.450.000</b>	<b>34.847.556</b>	<b>831.625</b>	<b>39.129.181</b>	

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med Rudebeck GmbH, H&L Immobilien GmbH og Hansen & Langeland ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 665 tkr. pr. balancedagen.

7

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Værdipapirdepotet t.kr. 8.991 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

Likvide beholdninger er ligeledes stillet til sikkerhed for bankmellemværende.

8

**Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Hansen & Langeland ApS  
 Bregnerødvej 139  
 3460 Birkerød

Rudebeck Ejendomme A/S  
 Industrivej 7  
 6330 Padborg

Asunto ApS  
 Stægers Allé 20  
 2000 Frederiksberg

9