

# HHP Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 32 78 12 09

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020

---

Jan Gelbjerg-Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	HHP Ejendomme ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup  Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Jesper Balsløw Jan Gelbjerg-Hansen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	26. februar 2010
Regnskabsår	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav og baserer sig bl.a. på ekstern vurdering foretaget af Colliers dateret d. 23. december 2019.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for HHP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. maj 2020.

Direktion

Jan Gelbjerg-Hansen

Jesper Balsløw

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HHP Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Helsingør, den 18. maj 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HHP Ejendomme ApS for 1. januar – 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

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

#### Finansielle poster

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



## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 dets moderselskab. Hellerup Havnepalæ A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen) reguleret for forventede lejeforhøjelser. Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Hellerup Havnepalæ A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Lejeindtægter	1.218.921	1.344.117
Ejendomsomkostninger	597.723	503.271
1 Personalemkostninger	118.800	118.800
Andre eksterne omkostninger	84.572	119.129
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	10.480.000	9.440.101
Resultat af primær drift	<u>10.897.826</u>	<u>10.043.018</u>
2 Finansielle indtægter	68.824	60.018
3 Finansielle omkostninger	282.235	304.602
Resultat før skat	<u>10.684.415</u>	<u>9.798.434</u>
4 Skat af årets resultat	2.350.558	2.155.637
Årets resultat	<u>8.333.857</u>	<u>7.642.797</u>
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	8.333.857	7.642.797
Disponeret	<u>8.333.857</u>	<u>7.642.797</u>

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5 Investeringsejendomme	45.500.000	35.020.000
Materielle anlægsaktiver	<u>45.500.000</u>	<u>35.020.000</u>
Anlægsaktiver	<u>45.500.000</u>	<u>35.020.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.462.983	2.213.439
Andre tilgodehavender	270.723	187.755
Periodeafgrænsningsposter	24.036	23.543
Tilgodehavender	<u>2.757.742</u>	<u>2.424.737</u>
Likvide beholdninger	<u>76.314</u>	<u>295.745</u>
Omsætningsaktiver	<u>2.834.056</u>	<u>2.720.482</u>
Aktiver i alt	<u>48.334.056</u>	<u>37.740.482</u>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	22.543.391	14.209.534
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	22.668.391	14.334.534
Hensættelser til udskudt skat	5.990.643	3.685.119
Hensatte forpligtelser	5.990.643	3.685.119
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	18.447.400	18.525.375
Langfristet gæld	18.447.400	18.525.375
7 Kreditinstitutter i øvrigt	79.483	13.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	609.585	589.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.315	66.632
Skyldig selskabsskat	45.034	78.430
Anden gæld	461.205	447.721
Kortfristet gæld	1.227.622	1.195.454
Gæld i alt	19.675.022	19.720.829
Passiver i alt	48.334.056	37.740.482
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	<u>          </u>	<u>          </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	118.800
	Personaleomkostninger i alt	118.800
		<u>          </u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	1
		<u>          </u>
2	Finansielle indtægter	
	Finansielle indtægter i tilknyttede virksomheder	68.824
	Renteomkostninger i øvrigt	0
		59.415
		603
		<u>          </u>
		68.824
		<u>          </u>
		60.018
		<u>          </u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	282.235
		304.602
		<u>          </u>
		282.235
		<u>          </u>
		304.602
		<u>          </u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	45.034
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	2.305.524
		78.430
		2.077.207
		<u>          </u>
		2.350.558
		<u>          </u>
		2.155.637
		<u>          </u>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	18.184.578	18.184.578
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	18.184.578	18.184.578
Værdireguleringer 1. januar	16.835.422	7.395.321
Årets værdireguleringer	10.480.000	9.440.101
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	27.315.422	16.835.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december	45.500.000	35.020.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast hvor der er reguleret for forventede lejeforhøjelser. I beregningen, som er baseret på ekstern uafhængig valuarvurdering, er inflationen skønnet til 2%, diskonteringsrenten er 5,5% og vægтет exit yield er skønnet til 3,5%.

Der knytter sig en række forudsætninger og skøn og ændringer af disse parameter vil have væsentlig indvirkning på den indregnede værdi.

6 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	14.209.534	0
Årets resultat	0	8.333.857	0
Egenkapital 31. december	125.000	22.543.391	0
		2019	2018
7 Kreditinstitutter i øvrigt			
Forfald efter 5 år		17.579.043	17.864.763
Forfald 1-5 år		868.357	660.612
Forfald inden 1 år		79.483	13.142
		18.526.883	18.538.517

## Noter til årsregnskabet

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 18.527., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 45.500.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hellerup Havnepalæ A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.