

**HP15 ApS**  
**CVR-nr. 33393741**  
**Jyttevej 24**  
**2740 Skovlunde**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bjarne Tveskov

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HP15 ApS  
Jyttevej 24  
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 33393741  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Bjarne Tveskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HP15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 09.05.2016

## Direktion

Bjarne Tveskov

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i HP15 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HP15 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 09.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Juul Møller  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele og drive udlejningsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for regnskabsåret er tilfredsstillende.

Der er i 2015 foretaget nye dagsværdiberegninger og i forlængelse heraf ikke foretaget op- eller nedskrivning af ejendommene, der i alt udgør 58,8 mio.kr baseret på det faldende renteniveau og oplysninger fra Colliers markedsanalyse og ud fra en kapitaliseringsfaktor på 4,75 %.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til markedsværdi. Foretagne opskrivninger føres direkte på egenkapitalen ligesom den tilhørende udskudte skat.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen efter Grundejernes Investeringsfonds bestemmelser for § 18 b.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>998.391</b>	<b>712.787</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.679.314	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>(988)</u>	<u>5.187.196</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.676.717</b>	<b>5.899.983</b>
Andre finansielle indtægter		80.555	50.000
Andre finansielle omkostninger		<u>(439.759)</u>	<u>(474.291)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>14.317.513</b>	<b>5.475.692</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(2.807.373)</u>	<u>39.799</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.510.140</u></b>	<b><u>5.515.491</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Overført resultat		<u>11.510.140</u>	<u>(484.509)</u>
		<b><u>11.510.140</u></b>	<b><u>5.515.491</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		58.870.577	25.214.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>254.680</u>	<u>195.668</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>59.125.257</u></b>	<b><u>25.410.440</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>4.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>63.125.257</u></b>	<b><u>30.410.440</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>55.887</u>	<u>373.284</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>55.887</u></b>	<b><u>373.284</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.006.317</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>55.887</u></b>	<b><u>1.379.601</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>63.181.144</u></b>	<b><u>31.790.041</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		2.657.696	2.657.696
Overført overskud eller underskud		16.302.749	4.792.609
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.040.445</u></b>	<b><u>12.530.305</u></b>
Udskudt skat		3.412.774	719.479
Andre hensatte forpligtelser		65.416	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.478.190</u></b>	<b><u>719.479</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.543.064	16.089.759
Anden gæld		1.070.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>31.613.064</u></b>	<b><u>16.089.759</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	296.006	158.440
Bankgæld		1.671.808	645.965
Modtagne forudbetalinger fra kunder		685.218	382.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.998	60.802
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.956.860	455.650
Skyldig selskabsskat		106.423	12.194
Anden gæld		1.277.034	735.236
Periodeafgrænsningsposter		46.098	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.049.445</u></b>	<b><u>2.450.498</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>40.662.509</u></b>	<b><u>18.540.257</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>63.181.144</u></b>	<b><u>31.790.041</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	2.657.696	4.792.609	5.000.000	12.530.305
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	0	11.510.140	0	11.510.140
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.657.696</b>	<b>16.302.749</b>	<b>0</b>	<b>19.040.445</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	13.000	12.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(12.012)	(5.199.196)
	<b>988</b>	<b>(5.187.196)</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	108.587	17.685
Ændring af udskudt skat	2.730.535	(63.165)
Regulering vedrørende tidligere år	5.491	5.681
Effekt af ændrede skattesatser	(37.240)	0
	<b>2.807.373</b>	<b>(39.799)</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>kr.</b>	<b>og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	21.808.687	231.668
Tilgange	19.976.491	75.000
Afgange	0	(2.988)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.785.178</b>	<b>303.680</b>
Opskrivninger primo	3.406.085	0
Årets opskrivninger	13.679.314	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.085.399</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(36.000)
Årets afskrivninger	0	(13.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(49.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>58.870.577</b>	<b>254.680</b>

## Noter

	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.000.000
Afgange	(1.000.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	158.440	296.006	30.543.064	29.359.042
Anden gæld	0	0	1.070.000	0
	<b>158.440</b>	<b>296.006</b>	<b>31.613.064</b>	<b>29.359.042</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 2T Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.01.2014 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

2T Invest ApS, Skovlunde