

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

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Bjarne Tveskov

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1                  |
| Ledelsespåtegning  | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2016                                       | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2016   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016                                    | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HP15 ApS  
Jyttevej 24  
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 33393741  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Bjarne Tveskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for HP15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 31.03.2017

### Direktion

Bjarne Tveskov

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i HP15 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HP15 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisors 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 31.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Martin Juul Møller  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele og drive udlejningsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret er tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>2.175.008</b>          | <b>1.010.403</b>          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | 0                         | 13.679.314                |
| Af- og nedskrivninger                        | 1           | <u>(24.000)</u>           | <u>(13.000)</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>2.151.008</b>          | <b>14.676.717</b>         |
| Andre finansielle indtægter                  |             | 60.000                    | 80.555                    |
| Andre finansielle omkostninger               |             | <u>(760.799)</u>          | <u>(439.759)</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>1.450.209</b>          | <b>14.317.513</b>         |
| Skat af årets resultat                       | 2           | <u>(775.760)</u>          | <u>(2.807.373)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>674.449</u></b>     | <b><u>11.510.140</u></b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |             | 500.000                   | 0                         |
| Overført resultat                            |             | <u>174.449</u>            | <u>11.510.140</u>         |
|  |             | <b><u>674.449</u></b>     | <b><u>11.510.140</u></b>  |

## Balance pr. 31.12.2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u> | <u>2015<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme                   |             | 59.762.733          | 58.870.577          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 230.680             | 254.680             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 3           | <b>59.993.413</b>   | <b>59.125.257</b>   |
| Andre tilgodehavender                   |             | 3.060.000           | 4.000.000           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        | 4           | <b>3.060.000</b>    | <b>4.000.000</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <b>63.053.413</b>   | <b>63.125.257</b>   |
| Andre tilgodehavender                   |             | 58.516              | 55.887              |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>58.516</b>       | <b>55.887</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>499.423</b>      | <b>0</b>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <b>557.939</b>      | <b>55.887</b>       |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <b>63.611.352</b>   | <b>63.181.144</b>   |



## Balance pr. 31.12.2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                    | 80.000                    |
| Reserve for opskrivninger                          |             | 2.657.696                 | 2.657.696                 |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 16.477.198                | 16.302.749                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 500.000                   | 0                         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>19.714.894</u></b>  | <b><u>19.040.445</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Udskudt skat                                       |             | 3.904.665                 | 3.412.774                 |
| Andre hensatte forpligtelser                       |             | 65.416                    | 65.416                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>3.970.081</u></b>   | <b><u>3.478.190</u></b>   |
| <br>   |             |                           |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 30.481.821                | 30.543.065                |
| Anden gæld   |             | 962.777                   | 1.070.000                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>31.444.598</u></b>  | <b><u>31.613.065</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 216.984                   | 296.006                   |
| Bankgæld   |             | 1.467.047                 | 1.671.808                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 859.992                   | 685.218                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 21.000                    | 9.998                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 4.627.551                 | 4.956.860                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 283.869                   | 106.423                   |
| Anden gæld   |             | 1.005.336                 | 1.277.033                 |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 0                         | 46.098                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>8.481.779</u></b>   | <b><u>9.049.444</u></b>   |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>39.926.377</u></b>  | <b><u>40.662.509</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>63.611.352</u></b>  | <b><u>63.181.144</u></b>  |
| <br>   |             |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                           |                           |

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

|                               | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>opskriv-<br/>ninger<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| Egenkapital<br>primo          | 80.000                                  | 2.657.696  | 16.302.749   | 0  |
| Årets resultat                | 0                                       | 0  | 174.449  | 500.000  |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>2.657.696</b>                                   | <b>16.477.198</b>  | <b>500.000</b>   |
|                               |   |  |  | <b>I alt<br/>kr.</b>   |
| Egenkapital primo             |   |  |  | 19.040.445   |
| Årets resultat                |   |  |  | 674.449  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>     |   |  |  | <b>19.714.894</b>  |

## Noter

|   | <b>2016</b>       | <b>2015</b>        |
|---|-------------------|--------------------|
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>         |
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>           |                   |                    |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 24.000            | 13.000             |
|   | <b>24.000</b>     | <b>13.000</b>      |
|   |                   |                    |
|   | <b>2016</b>       | <b>2015</b>        |
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>         |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                   |                    |
| Aktuel skat                               | 283.869           | 108.587            |
| Ændring af udskudt skat                   | 35.177            | 2.730.535          |
| Regulering vedrørende tidligere år        | 720.543           | 5.491              |
| Effekt af ændrede skattesatser            | (263.829)         | (37.240)           |
|   | <b>775.760</b>    | <b>2.807.373</b>   |
|   |                   |                    |
|   | <b>Investe-</b>   | <b>Andre</b>       |
|   | <b>rings-</b>     | <b>anlæg,</b>      |
|   | <b>ejendomme</b>  | <b>drifts-</b>     |
|   | <b>kr.</b>        | <b>materiel og</b> |
|   | <b>kr.</b>        | <b>inventar</b>    |
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>         |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>        |                   |                    |
| Kostpris primo                            | 41.785.178        | 303.680            |
| Tilgange                                  | 892.156           | 0                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    | <b>42.677.334</b> | <b>303.680</b>     |
|   |                   |                    |
| Opskrivninger primo                       | 17.085.399        | 0                  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>               | <b>17.085.399</b> | <b>0</b>           |
|   |                   |                    |
| Af- og nedskrivninger primo               | 0                 | (49.000)           |
| Årets afskrivninger                       | 0                 | (24.000)           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       | <b>0</b>          | <b>(73.000)</b>    |
|   |                   |                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       | <b>59.762.733</b> | <b>230.680</b>     |

Selskabts ejendomme er boligudlejningsejendomme som tilsammen udgør 3.930 m<sup>2</sup> beliggende i ydre København. Ejendommene er sammenlignelige, da de alle ligger i samme område. Ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,06 % pr. 31.12.2016. Dette afkastkravet bevirker, at der ingen ændringer er til dagsværdien pr. 31.12.2015.

## Noter

En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet ændres positivt med 0,5%-point vil dagsværdien af ejendommene ændres med 5.374 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

|   | <b>Andre<br/>tilgode-<br/>havender<br/>kr.</b> |
|---|--|
| <b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>     |  |
| Kostpris primo                          | 4.000.000                                      |
| Tilgange                                | 60.000   |
| Afgange                                 | <u>(1.000.000)</u>                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>                  | <b><u>3.060.000</u></b>                        |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <br><b><u>3.060.000</u></b>                    |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 216.984  | 296.006  | 30.481.821   | 29.359.042                             |
| Anden gæld                                    | 0  | 0  | 962.777  | 0                                      |
|   | <b>216.984</b>   | <b>296.006</b>   | <b>31.444.598</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 selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01 juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klarlægning 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:

|   |        |
|---|--------|
| 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.