

---

# *Halpal Ejendomme ApS*

Bredgade 29, 4. sal, 1260 København K

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 34 47 01 70

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 1/5 2020

Lars Pallesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019	5
Balance 31. december 2019	6
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 1. maj 2020

## Direktion

Lars Pallesen  
direktør

Malene Halskov Hallund  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Halpal Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Halpal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 1. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Halpal Ejendomme ApS  
Bredgade 29, 4. sal  
1260 København K  
CVR-nr: 34 47 01 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion** Lars Pallesen  
Malene Halskov Hallund

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 202.567, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en positiv egenkapital på DKK 7.006.311.

## Begivenheder efter balancedagen

COVID19-krisen har ikke påvirket Halpal Ejendomme ApS

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>654.052</b>	<b>743.780</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-142.791	-142.791
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>511.261</b>	<b>600.989</b>
Finansielle indtægter		0	17.574
Finansielle omkostninger		-250.524	-183.885
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.737</b>	<b>434.678</b>
Skat af årets resultat	2	-58.170	-97.353
<b>Årets resultat</b>		<b>202.567</b>	<b>337.325</b>

## Resultatdisponering

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets henlæggelse til andre reserver	-78.585	-78.585
Overført resultat	281.152	415.910
	<b>202.567</b>	<b>337.325</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		13.321.627	13.464.418
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.321.627</b>	<b>13.464.418</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.321.627</b>	<b>13.464.418</b>
Likvide beholdninger		12.193	0
Omsætningsaktiver		12.193	0
<b>Aktiver</b>		<b>13.333.820</b>	<b>13.464.418</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		6.033.476	6.112.061
Overført resultat		892.835	611.683
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>7.006.311</b>	<b>6.803.744</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.588.307	1.619.721
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.588.307</b>	<b>1.619.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.170.129	3.455.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.170.129</b>	<b>3.455.141</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	283.926	282.872
Kreditinstitutter		988.484	1.141.569
Selskabsskat		67.584	132.371
Anden gæld		229.079	29.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.569.073</b>	<b>1.585.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.739.202</b>	<b>5.040.953</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.333.820</b>	<b>13.464.418</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	142.791	142.791
	<u>142.791</u>	<u>142.791</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	89.584	128.766
Årets udskudte skat	-31.414	-31.413
	<u>58.170</u>	<u>97.353</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	6.102.050
Kostpris 31. december	<u>6.102.050</u>
Opskrivninger 1. januar	7.835.975
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-100.750
Opskrivninger 31. december	<u>7.735.225</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	473.607
Årets afskrivninger	42.041
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>515.648</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>13.321.627</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	6.112.061	611.683	6.803.744
Årets af- og nedskrivning	0	-78.585	0	-78.585
Årets resultat	0	0	281.152	281.152
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>6.033.476</b>	<b>892.835</b>	<b>7.084.896</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.744.012	2.607.260
Mellem 1 og 5 år	1.426.117	847.881
Langfristet del	3.170.129	3.455.141
Inden for 1 år	283.926	282.872
	<b>3.454.055</b>	<b>3.738.013</b>

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.321.627	13.464.418
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Halpal Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens fællesudgifter og ejendomsskatter.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.