

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015/16

CVR-nr. 34 89 49 06

Hellerup Ejendomsudvikling ApS

c/o Gefion Group

Østergade 1, 2.

1100 København K

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017

Thomas Færch
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. december 2015 - 30. november 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Hellerup Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. november 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. maj 2017

Direktion

Thomas Færch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hellerup Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hellerup Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. november 2016, 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 revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. november 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. november 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Glostrup, den 10. maj 2017

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hellerup Ejendomsudvikling ApS c/o Gefion Group Østergade 1, 2. 1100 København K
	CVR-nr.: 34 89 49 06
	Stiftet: 27. december 2012
	Hjemsted: Københavns Kommune
	Regnskabsår: 1. december - 30. november 4. regnskabsår
Direktion	Thomas Færch
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Vestjysk Bank, Dalgasgade 29B, 7400 Herning
Modervirksomhed	CTF Holding 2 ApS

Hovedtal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatoppgørelse:				
Bruttofortjeneste	823	297	-8.871	-161
Resultat af ordinær primær drift	1.723	461	10.570	-161
Finansielle poster, netto	-794	-766	-680	-412
Årets resultat	725	-233	7.710	-430
Balance:				
Balancesum	23.149	22.073	18.980	7.173
Egenkapital	572	-153	7.360	-350

Hoved- og nøgletallene for 2012/13 omfatter kun perioden 27. december 2012 - 30. november 2013.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udvikle og udleje beboelsesejendomme samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 725 t.kr. mod -233 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hellerup Ejendomsudvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hellerup Ejendomsudvikling ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. december - 30. november

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	823.377	296.880
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	163.800
Resultat før finansielle poster	1.723.377	460.680
Andre finansielle indtægter	26.641	438
1 Øvrige finansielle omkostninger	-821.007	-765.954
Resultat før skat	929.011	-304.836
2 Skat af årets resultat	-204.382	72.143
Årets resultat	724.629	-232.693
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	724.629	0
Disponeret fra overført resultat	0	-232.693
Disponeret i alt	724.629	-232.693

Balance 30. november

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	21.900.000	21.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.900.000	21.000.000
	Anlægsaktiver i alt	21.900.000	21.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	64.641	64.641
	Tilgodehavender i alt	64.641	64.641
	Likvide beholdninger	1.184.254	1.008.808
	Omsætningsaktiver i alt	1.248.895	1.073.449
	Aktiver i alt	23.148.895	22.073.449

Balance 30. november

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	491.935	-232.693
Egenkapital i alt	571.935	-152.693
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	2.350.694	2.146.312
Hensatte forpligtelser i alt	2.350.694	2.146.312
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.000.000	15.000.000
Deposita	300.000	240.000
Anden gæld	30.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.330.000	15.240.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	203.786	2.522.352
Anden gæld	4.692.480	2.317.478
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.896.266	4.839.830
Gældsforpligtelser i alt	20.226.266	20.079.830
Passiver i alt	23.148.895	22.073.449
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	36.382	141.089
Andre finansielle omkostninger	<u>784.625</u>	<u>624.865</u>
	<u>821.007</u>	<u>765.954</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-79.930
Årets regulering af udskudt skat	<u>204.382</u>	<u>7.787</u>
	<u>204.382</u>	<u>-72.143</u>

Noter

	<u>30/11 2016</u>	<u>30/11 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. december 2015	11.115.630	9.259.430
Tilgang i årets løb	0	1.856.200
Kostpris 30. november 2016	<u>11.115.630</u>	<u>11.115.630</u>
Regulering til dagsværdi 1. december 2015	9.884.370	9.720.570
Årets regulering til dagsværdi	900.000	163.800
Regulering til dagsværdi 30. november 2016	<u>10.784.370</u>	<u>9.884.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2016	<u>21.900.000</u>	<u>21.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,00 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	<u>30/11 2016</u>	<u>30/11 2015</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. december 2015	0	2.138.525
Udskudt skat af årets resultat	0	-4.284.837
	<u>0</u>	<u>-2.146.312</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. december 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>30/11 2016</u>	<u>30/11 2015</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. december 2015	-232.693	0		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>724.628</u>	<u>-232.693</u>		
	<u>491.935</u>	<u>-232.693</u>		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. december 2015	2.146.312	-2.138.525		
Udskudt skat af årets resultat	<u>204.382</u>	<u>4.284.837</u>		
	<u>2.350.694</u>	<u>2.146.312</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	2.372.561	2.174.562		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-21.867</u>	<u>-28.250</u>		
	<u>2.350.694</u>	<u>2.146.312</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/11 2016</u>	<u>30/11 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.063.672	15.000.000	15.000.000
Deposita	<u>0</u>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>240.000</u>
	<u>0</u>	<u>14.363.672</u>	<u>15.300.000</u>	<u>15.240.000</u>

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. november 2016 i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CTF Holding 2 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.