



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HULGÅRDS HAVE A/S**

**C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2 TH, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2017

---

Preben Nygaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hulgårds have A/S c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163, 2 th 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 24 20 82 Stiftet: 15. maj 2013 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Rindom, Formand Per Gransøe Jan Erik Andersen Lars Bendixen
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Hulgårds have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. maj 2017

Direktion:

---

Per Gransøe

Bestyrelse:

---

Peter Rindom  
Formand

---

Per Gransøe

---

Jan Erik Andersen

---

Lars Bendixen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Hulgårds have A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hulgårds have A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

København, den 23. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og sælge 50 ejerlejligheder i ejendommen Hulgårds Have, 2400 København NV.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets aktiviteter er forløbet planmæssigt.

### Egne aktier

Selskabet har i årets løb erhvervet egne aktier nom.kr. 2.300.000 (23.000 stk. aktier a kr. 100) for i alt kr. 3.419.559. Købet udgør 10 % af selskabets samlede aktiekapital. Selskabet har fundet det hensigtsmæssigt og fordelagtigt at erhverve aktieposten under henvisning til selskabets ledige likvide midler, den solide kapitalmæssige situation og den forventede indtjening.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Dagsværdien er underlagt ændringer i ejendommens driftsforhold samt markeds- og renteforhold.

Ejendommen der omfatter 50 ejerlejligheder opført i 2007, med et samlet lejeareal på 4.500 kvm. fuldt udlejet, er i 2016 optaget til en dagsværdi på kr. 127 mio. med udgangspunkt i et afkast på 4,5 %.

### Indregning af finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser skal i henhold til ændringer i årsregnskabsloven fremover måles til amortiseret kostpris. Ved anvendelse af overgangsbestemmelserne indregnes hensættelse til kurstab på selskabets prioritetslån pr. 31.12.2015 kr. 4.701.744 over resten af lånenes løbetid på 27 år fra og med 2016. Ændringen medfører en indtægt på kr. 174.125 p.a.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.337.620</b>	<b>4.749.949</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		17.000.000	0
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		0	1.236.312
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>22.337.620</b>	<b>5.986.261</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1.111
Andre finansielle omkostninger.....		-1.901.356	-2.085.754
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>20.436.264</b>	<b>3.901.618</b>
Skat af årets resultat.....	1	-4.499.699	-808.258
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>15.936.565</b>	<b>3.093.360</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		15.936.565	3.093.360
<b>I ALT</b> .....		<b>15.936.565</b>	<b>3.093.360</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom.....		127.000.000	110.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>127.000.000</b>	<b>110.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>127.000.000</b>	<b>110.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		61.438	57.330
Andre tilgodehavender.....		11.838	10.607
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>73.276</b>	<b>67.937</b>
Likvide beholdninger.....		3.098.475	5.170.036
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.171.751</b>	<b>5.237.973</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>130.171.751</b>	<b>115.237.973</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		23.000.000	23.000.000
Overført overskud.....		22.707.928	10.190.923
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>45.707.928</b>	<b>33.190.923</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.618.657	1.672.600
Andre hensatte forpligtelser.....		4.527.619	4.701.744
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.146.276</b>	<b>6.374.344</b>
Kreditinstitutter.....		70.684.913	71.308.409
Deposita.....		1.742.726	1.698.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>72.427.639</b>	<b>73.006.796</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	618.649	625.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	82
Selskabsskat.....		333.373	428.806
Anden gæld.....		937.886	1.612.022
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.889.908</b>	<b>2.665.910</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>74.317.547</b>	<b>75.672.706</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>130.171.751</b>	<b>115.237.973</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	553.373	606.806	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	269	-9	
Regulering af udskudt skat.....	3.946.057	201.461	
	<b>4.499.699</b>	<b>808.258</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendom	Note
Kostpris 1. januar 2016.....	110.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>110.000.000</b>	<b>2</b>
Årets værdireguleringer.....	17.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>17.000.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>127.000.000</b>	

**Dagsværdi for boligejendom**

Ejendommen består af 50 ejerlejligheder i København NV. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2016.....	23.000.000	10.190.922	33.190.922	
Reserve for egne aktier.....		-3.419.559	-3.419.559	
Forslag til årets resultatdisponering.....		15.936.565	15.936.565	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>23.000.000</b>	<b>22.707.928</b>	<b>45.707.928</b>	<b>3</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	71.933.409	71.303.562	618.649	68.194.492	
Deposita.....	1.698.387	1.742.726	0	0	
	<b>73.631.796</b>	<b>73.046.288</b>	<b>618.649</b>	<b>68.194.492</b>	

Hovedstol for lån optaget i Nykredit i forbindelse med køb af ejendommen udgør i alt kr. 73.401.000. Lånene er forrentet således: Lån med hovedstol på kr. 53,7 mio. optaget med fast rente på 3,41% i 10 år. Lån med hovedstol på kr. 19,7 mio rentereguleres hvert kvartal. Den variable rente udgør 1,27% inkl. bidrag.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i selskabets ejendomme for kr. 73.401.000. Ejerforening har lyst pant for kr. 42.000 i hver lejlighed.

5

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hulgårds have A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Andre hensatte forpligtelser

I det omfang der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensættelser".

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.