

---

# ***HLL Office Resort ApS***

Vermelehrensvej 15, 2930 Klampenborg

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 35 86 84 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Rasmus Helmich  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HLL Office Resort ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 31. maj 2016

## Direktion

Christian Linde  
direktør

Rasmus Larsson  
direktør

Rasmus Forup Helmich  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HLL Office Resort ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HLL Office Resort ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

HLL Office Resort ApS  
Vermehrensvej 15  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 35 86 84 45  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 4. juni 2014  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Klampenborg

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og udleje ejendomme samt anden virksomhed forbundet hermed.

## Direktion

Christian Linde  
Rasmus Larsson  
Rasmus Forup Helmich

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>948.265</b>	<b>490.352</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-655.463	-223.951
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>292.802</b>	<b>266.401</b>
Finansielle omkostninger		-581.433	-146.043
<b>Resultat før skat</b>		<b>-288.631</b>	<b>120.358</b>
Skat af årets resultat	2	59.513	-34.201
<b>Årets resultat</b>		<b>-229.118</b>	<b>86.157</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-229.118	86.157
		<b>-229.118</b>	<b>86.157</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Udlejningsejendom		18.047.969	15.465.236
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>18.047.969</b>	<b>15.465.236</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.047.969</b>	<b>15.465.236</b>
Andre tilgodehavender		0	452.718
Udskudt skatteaktiv		149.858	34.767
Periodeafgrænsningsposter		20.035	17.576
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.893</b>	<b>505.061</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>159.532</b>	<b>53.017</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>329.425</b>	<b>558.078</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.377.394</b>	<b>16.023.314</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-142.961	86.157
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>457.039</b>	<b>686.157</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.221.965	5.873.221
Deposita/forudbetalt leje		934.381	1.069.735
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>15.156.346</b>	<b>6.942.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	704.933	304.872
Kreditinstitutter		0	2.539.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.509	30.274
Selskabsskat		57.581	72.141
Anden gæld		1.932.986	5.447.419
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.764.009</b>	<b>8.394.201</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.920.355</b>	<b>15.337.157</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.377.394</b>	<b>16.023.314</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	655.463	223.951
	<b>655.463</b>	<b>223.951</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	55.578	68.968
Årets udskudte skat	-115.091	-34.767
	<b>-59.513</b>	<b>34.201</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Udlejnings- ejendom <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		15.689.187
Tilgang i årets løb		3.238.196
Kostpris 31. december		<u>18.927.383</u>
Afskrivninger 1. januar		223.951
Årets afskrivninger		655.463
Afskrivninger 31. december		<u>879.414</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>18.047.969</u></b>
Afskrives over		<u>10-50 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	86.157	686.157
Årets resultat	0	-229.118	-229.118
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>600.000</b>	<b>-142.961</b>	<b>457.039</b>

Selskabskapitalen består af 600.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	600.000	600.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.618.539	4.647.555
Mellem 1 og 5 år	3.603.426	1.225.666
Langfristet del	14.221.965	5.873.221
Inden for 1 år	704.933	304.872
	<b>14.926.898</b>	<b>6.178.093</b>
<b>Deposita/forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	934.381	1.069.735
Langfristet del	934.381	1.069.735
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.932.986	5.447.419
	<b>2.867.367</b>	<b>6.517.154</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.047.969	15.465.236
---	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HLL Office Resort ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger til vedligeholdelse, forsyning, renholdelse og fælles drift mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## 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 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

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.

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

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Der afskrives ikke på kostprisen af grunden.  
Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## 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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede 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 renteomkostning over låneperioden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Deposita

Deposita opført som forpligtelser udgøres af modtagne deposita og forudbetalinger vedrørende husleje.