
HLL Office Resort ApS

Vermehrensvej 15, 2930 Klampenborg

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 35 86 84 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/5 2019

Rasmus Helmich
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. maj 2019

Direktion

Rasmus Helmich
direktør

Rasmus Larsson
direktør

Christian Linde
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HLL Office Resort ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HLL Office Resort ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 21. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne28703

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: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Rasmus Helmich
Rasmus Larsson
Christian Linde

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.280.962	2.173.968
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.700.000	1.454.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		3.980.962	3.627.968
Finansielle indtægter		58.616	417
Finansielle omkostninger		-575.745	-260.786
Resultat før skat		3.463.833	3.367.599
Skat af årets resultat	2	-762.352	-740.866
Årets resultat		2.701.481	2.626.733

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		900.000	9.000.000
Overført resultat		1.801.481	-6.373.267
		2.701.481	2.626.733

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		39.500.000	37.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	39.500.000	37.800.000
Anlægsaktiver		39.500.000	37.800.000
Andre tilgodehavender		1.075.570	401.273
Selskabsskat		68.106	91.778
Tilgodehavender		1.143.676	493.051
Likvide beholdninger		0	5.016
Omsætningsaktiver		1.143.676	498.067
Aktiver		40.643.676	38.298.067

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		10.922.188	9.120.707
Foreslået udbytte for regnskabsåret		900.000	9.000.000
Egenkapital	4	12.422.188	18.720.707
Hensættelse til udskudt skat		4.700.667	4.307.101
Hensatte forpligtelser		4.700.667	4.307.101
Gæld til realkreditinstitutter		20.358.823	12.765.788
Deposita		1.018.004	985.324
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.376.827	13.751.112
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.115.955	728.904
Kreditinstitutter		483.689	201.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.022	208.023
Selskabsskat		12.892	0
Anden gæld		466.436	380.994
Kortfristede gældsforpligtelser		2.143.994	1.519.147
Gældsforpligtelser		23.520.821	15.270.259
Passiver		40.643.676	38.298.067
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Begivenheder efter balancedagen	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendommen beliggende Rentemestervej 56, København NV.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	368.786	365.222
Årets udskudte skat	<u>393.566</u>	<u>375.644</u>
	<u>762.352</u>	<u>740.866</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>18.927.384</u>
Kostpris 31. december	<u>18.927.384</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.872.616
Årets værdireguleringer	<u>1.700.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>20.572.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>39.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	39.500.000	37.800.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00 %	0,00 %
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9,35 %	9,66 %
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,16 %	0,64 %
Diskonteringsrente	5,94 %	6,12 %

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i på 5,94 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,44	5,94	6,44
Dagsværdi	43.100.000	39.500.000	36.500.000
Ændring i dagsværdi	3.600.000	0	-3.000.000

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	9.120.707	9.000.000	18.720.707
Betalt ordinært udbytte	0	0	-9.000.000	-9.000.000
Årets resultat	0	1.801.481	900.000	2.701.481
Egenkapital 31. december	600.000	10.922.188	900.000	12.422.188

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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.740.068	9.797.445
Mellem 1 og 5 år	4.618.755	2.968.343
Langfristet del	20.358.823	12.765.788
Inden for 1 år	1.115.955	728.904
	21.474.778	13.494.692
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.018.004	985.324
Langfristet del	1.018.004	985.324
Inden for 1 år	0	0
	1.018.004	985.324

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	39.500.000	37.800.000

7 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLL Office Resort ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.

Gældsforpligtelser måles til kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Deposita

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