

# **HCØ 54 ApS**

**Agervænget 5, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 36 44 57 34**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2017.

---

**Reno di Stefano**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HCØ 54 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 2. juni 2017

**Direktion**

Reno di Stefano

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i HCØ 54 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HCØ 54 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets 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.

København, den 2. juni 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HCØ 54 ApS Agervænget 5 2791 Dragør
	CVR-nr.: 36 44 57 34
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Reno di Stefano
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Agervænget Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for HCØ 54 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 sambeskatte 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 HCØ 54 ApS forholdsmæssigt 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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>110.590</b>	<b>126.898</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.301	-20.301
<b>Driftsresultat</b>	<b>90.289</b>	<b>106.597</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-67.424	-79.270
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.865</b>	<b>27.327</b>
3 Skat af årets resultat	-9.482	-11.186
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>13.383</b>	<b>16.141</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>13.383</b>	<b>16.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.383	16.141
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.383</b>	<b>16.141</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>2.637.174</u>	<u>2.657.475</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.637.174</u>	<u>2.657.475</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.637.174</u></b>	<b><u>2.657.475</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>74.442</u>	<u>48.581</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>74.442</u></b>	<b><u>48.581</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.711.616</u></b>	<b><u>2.706.056</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	29.524	16.141
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>79.524</b>	<b>66.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.528.616	1.569.455
	Gældsbreve	990.000	990.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.518.616	2.559.455
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.839	39.974
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.625	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.186	0
	Selskabsskat	9.482	11.186
	Anden gæld	41.344	19.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	113.476	80.460
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.632.092</b>	<b>2.639.915</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.711.616</b>	<b>2.706.056</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at udleje og sælge ejerlejligheder beliggende H. C. Ørstedvej 54, Frederiksberg.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	67.424	79.270
	<u>67.424</u>	<u>79.270</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.482	11.186
	<u>9.482</u>	<u>11.186</u>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2016	2.677.776	0
Tilgang i årets løb	0	2.677.776
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<u>2.677.776</u>	<u>2.677.776</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-20.301	0
Årets afskrivninger	-20.301	-20.301
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u>-40.602</u>	<u>-20.301</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>2.637.174</u>	<u>2.657.475</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	3.770.000	3.770.000

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	16.141	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>13.383</u>	<u>16.141</u>
	<b><u>29.524</u></b>	<b><u>16.141</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.569.455	1.609.429
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.839</u>	<u>-39.974</u>
	<b><u>1.528.616</u></b>	<b><u>1.569.455</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.569.455 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.637.174 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 107.000 kr. til sikkerhed overfor ejerforeningen H. C. Ørstedsvvej 54 A-B. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende. .