

## **HLFR Ejendomsinvest ApS**

Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 37 10 09 43

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2018

---

Philip Henin Falk-Rønne  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for HLFER Ejendomsinvest ApS.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 12. april 2018

### **Direktion**

Michael Gauguin Houghton-  
Larsen

Philip Henin Falk-Rønne

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i HLFER Ejendomsinvest ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HLFER Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Hellerup, den 12. april 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HLFR Ejendomsinvest ApS  
Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 37 10 09 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 21. september 2015

Hjemsted: Klampenborg

### Direktion

Michael Gauguin Houghton-Larsen  
Philip Henin Falk-Rønne

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Dattervirksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til dagsværdi. Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.899.985, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 6.830.481.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for HLFER Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### **Skat af årets resultat**

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 skatte-enhed.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-13.004	-14
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-13.004</b>	<b>-14</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.913.016	3.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.900.012</b>	<b>3.877</b>
Skat af årets resultat	2	-27	3
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.899.985</u></b>	<b><u>3.880</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.913.016	3.891
Overført resultat		-13.031	-11
		<b><u>2.899.985</u></b>	<b><u>3.880</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>6.887.084</u>	<u>3.974</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.887.084</u></b>	<b><u>3.974</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.887.084</u></b>	<b><u>3.974</u></b>
Selskabsskat		<u>2.861</u>	<u>3</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.861</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.861</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>6.889.945</u></u></b>	<b><u><u>3.977</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.803.749	3.891
Overført resultat		-23.268	-11
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>6.830.481</u></b>	<b><u>3.930</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.339	34
Anden gæld		13.125	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>59.464</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>59.464</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.889.945</u></b>	<b><u>3.977</u></b>
Eventualposter m.v.	5		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.861	-3
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>2.888</u>	<u>0</u>
	<u><b>27</b></u>	<u><b>-3</b></u>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>83.335</u>	<u>83</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>83.335</u>	<u>83</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	3.890.733	0
Årets resultat	<u>2.913.016</u>	<u>3.891</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>6.803.749</u>	<u>3.891</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>6.887.084</b></u>	<u><b>3.974</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	0	-10.237	39.763
Årets resultat	0	0	-13.031	-13.031
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>6.803.749</b>	<b>-23.268</b>	<b>6.830.481</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

#### Oplysning om indregning og måling af ejendomme i datterselskaber

Dattervirksomheders årsrapporter indeholder investeringsejendomme som på balancedagen måles til dagsværdi. Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.