

## **HH Ejendomsudvikling ApS**

**Veronavej 1**

**2300 København S**

**CVR-nummer 37670057**

### **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 12. december 2019

---

Kenneth Helden  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

HH Ejendomsudvikling ApS  
Veronavej 1  
2300 København S

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 37670057  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Christian Thorley Hegner  
Kenneth Helden

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HH Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 4. november 2019

### Direktionen:

Christian Thorley Hegner

Kenneth Helden

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i HH Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HH Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 4. november 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen  
Partner, Registreret revisor  
mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udvikle og sælge fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Kostprisen for selskabets ejendomsprojekt har oversteget den forventede salgspris for ejendommen, hvorfor der er foretaget nedskrivning med 487 TDKK, hvilket bidrager væsentligt til årets underskud på 691 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets drift med udvikling af ejendom med henblik på salg har resulteret i tab, hvorved selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har ikke planer for reetablering af selskabskapitalen. Årsrapporten er derfor aflagt med usikkerhed om fortsat drift. Se yderligere omtale i årsregnskabets note 3.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er selskabets ejendom solgt til en pris svarende til den regnskabsmæssige værdi i balancen.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-59.024</b>	<b>-88</b>
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-487.350	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-546.374</b>	<b>-88</b>
	Finansielle omkostninger	-94.808	-140
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-641.182</b>	<b>-228</b>
	Skat af årets resultat	-49.916	50
	<b>Årets resultat</b>	<b>-691.098</b>	<b>-178</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-691.098	-178
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-691.098</b>	<b>-178</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Investeringsejendomme	0	4.248
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>4.248</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.248</b>
	Ejendomme til salg	3.725.000	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>3.725.000</b>	<b>0</b>
	Udsudte skatteaktiver	0	50
	Andre tilgodehavender	493.974	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>495.974</b>	<b>50</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>99</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.221.073</b>	<b>50</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.221.073</b>	<b>4.298</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-629.590	62
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-579.590</b>	<b>112</b>
	Kreditinstitutter	0	1.993
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	18
	Anden gæld	4.780.662	2.176
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.800.662</b>	<b>4.187</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.800.662</b>	<b>4.187</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.221.073</b>	<b>4.298</b>
3	Usikkerhed om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

### 1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	62	112
Årets resultat	0	-691	-691
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-630</b>	<b>-580</b>

### 3 Usikkerhed om going concern

På grund af den økonomiske situation og det store tab på ejendomsprojekt som er konstateret i regnskabsåret, foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet har i regnskabsåret oplevet en væsentlig tilbagegang i indtjeningen, der primært skyldes, at kostprisen på selskabets ejendomsprojekt har oversteget den forventede salgspris. Værdien af ejendommen er derfor nedskrevet med 487 TDKK i regnskabsåret.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år.

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes i den periode lejen vedrører.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af avance ved salg af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisation sværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisation sværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisation sværdi for ejendomme opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kenneth Helden

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-439406682690

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-12-12 14:07:45Z

NEM ID 

## Christian Thorley Hegner

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-919240555851

IP: 188.176.xxx.xxx

2019-12-12 18:26:31Z

NEM ID 

## Arne Laursen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-12-13 07:11:40Z

NEM ID 

## Kenneth Helden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-439406682690

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-12-13 09:15:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AEA41-3QEUE2-CJNPL-GNWEE-7F1SU-UJEMEY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>