
HLM Fond I K/S

Frederiksgade 7, 2., 1265 København K

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 39 62 36 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 26/2 2020

Kenneth Kring
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HLM Fond I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2020

Bestyrelse

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

Henrik Liö

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i HLM Fond I K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HLM Fond I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet ("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 koncernen 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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:

- 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen og kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 26. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

HLM Fond I K/S
Frederiksgade 7, 2.
1265 København K

CVR-nr.: 39 62 36 33
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 6. juni 2018
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Pascal Jannick Bone Falk Rønne
Henrik Lið

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2019	2018	
	TDKK	TDKK	
Hovedtal			
Resultat			
Resultat af ordinær primær drift	16.847	-289	
Resultat før finansielle poster	16.847	-289	
Resultat af finansielle poster	-1.550	-62	
Årets resultat	12.028	-350	
Balance			
Balancesum	324.285	108.387	
Egenkapital	190.098	85.150	
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	5,2%	-0,3%	
Soliditetsgrad	58,6%	78,6%	
Forrentning af egenkapital	8,7%	-0,8%	

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for HLM Fond I K/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at investere i udlejningsejendomme med henblik på efterfølgende udvikling og optimering. Ejendommene er traditionelle boligudlejningsejendomme med erhverv i stueetagen beliggende i København. Fælles for de ejendomme der indkøbes er, at der forefindes et udviklingspotentiale i ejendommene.

Udvikling i året

Selskabet er i 2019 blevet fuldttegnet med investorer, idet der er tegnet kapital på TDKK 177.500. Derved blev selskabets kapital overtegnet idet der oprindeligt var mulighed for at tegne en samlet kapital på TDKK 150.000. Tegning af kapitalen er sket via 9 investorselskaber.

Koncernens resultat blev på DKK 15,3 mio. før skat. Hvilket svarer til et afkast på 13,2% af den kaldte kapital.

Der er i regnskabet for 2019 medtaget en positiv værdiregulering af ejendommene svarende til i alt DKK 14,8 mio. Der er udelukkende foretaget værdiregulering af de ejendomme som har været i koncernens besiddelse i mere end 6 måneder og derved har været underlagt optimering og driftsforbedring. Den samlede ejendomsportefølje er værdiansat til DKK 234 mio. pr. 31. december 2019.

Den indregnede skat på DKK 3,2 mio. vedrører regulering af udskudt skat.

Ledelsesberetning

Udvikling i det danske ejendomsmarked

Aktivitet på transaktionsmarkedet er fortsat høj, men dog på lavere niveau end de foregående år. Det forventes at årets samlede transaktionsvolumen vil udgøre i niveau DKK 60 mia. Dette er på niveau med 2016, men 30% under rekordåret 2017. Der er stadigvæk stor efterspørgsel fra danske og udenlandske investorer. Men et formindsket udbud af ejendomme som er korrekt prisfastsat, har medført en reduktion i transaktionerne.

De igangværende forhandlinger i Folketinget omkring Boligreguleringslovens §5,2 har sat yderligere en dæmper på transaktionerne inden for den gamle boligmasse. Umiddelbart forventes der en stigende transaktionsvolumen når der er skabt klarhed over de kommende regler.

Lejemålene i koncernens ejendomme lejefastsættes efter flere typer af regler, herunder erhvervsleje, markedsleje, småhusejendomme, BRL §5,1 og BRL §5,2. De kommende regler vil formentlig være rettet direkte mod lejemål der skal skifte lejefastsættelsesprincip til at blive reguleret efter BRL §5,2. Dvs. disse lejemål i dag er omfattet af BRL §5,1. Ved en opgørelse af koncernens ejendomme fastsættes kun 18% af lejen efter BRL §5,1.

Det må forventes, at skærpede regler vil sætte sig i prisdannelse på udlejningsejendomme omfattet af Boligreguleringsloven. Der er dog fortsat en markant overefterspørgsel efter denne type ejendomme i København. Da alle koncernens ejendomme netop er beliggende i Københavns Kommune og sammenholdt med den lave eksponering imod BRL §5,1 forventes ændringen i reglerne i Boligreguleringsloven ikke at have væsentlig indflydelse på ejendommens værdiansættelse.

Moderniseringer og forbedringer af ejendomme

I forbindelse med lejerskifte er der foretaget enkelte istandsættelser efter BRL §5,2. Endvidere er der blevet indgået frivillige aftaler med en række erhvervslejere om ændring af deres lejevilkår. Herudover er der foretaget en række mindre istandsættelser af ejendommene.

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde TDKK 1.213, hvoraf vedligeholdelse udgjorde TDKK 280.

De øvrige administrationsudgifter på TDKK 933 omfatter selskabs- og ejendomadministration, revision, regnskab, eksterne valuarer mv.

Der er ikke udbetalt bestyrelseshonorar i 2019, idet bestyrelsesposterne ikke er aflønnet.

Der er ikke udbetalt løn i 2019, idet direktionen er ulønnet og der ikke er øvrige ansatte i koncernen.

Ledelsesberetning

Finansielle omkostninger

Koncernens ejendomsportefølje er finansieret udelukkende med realkreditlån. 80% af låneporteføljen er med fastforrentede 20 og 30-årige realkreditlån. Hvorimod de resterende 20% er med 5-årig rente. Den gennemsnitlige vægtede rente inkl. bidrag på realkreditlånene udgør 1,64% pr. 31. december 2019. De finansielle nettoomkostninger udgjorde TDKK 1.550 i 2019. Af dette beløb udgjorde negative rente af positive indestående TDKK 84.

I forbindelse med optagelse af realkreditlån er der lagt vægt på at have så få risikoparametre som muligt. Der er derfor lagt en strategi om ikke at benytte lange renteinstrumenter som Swaps mm. Endvidere indeholder realkreditlånene ingen hard covenants i form af LTV klausuler mm.

Udvikling i likviditeten

Likviditeten fra koncernens ordinære drift udgør TDKK 489 i 2019. De likvide beholdninger pr. 31. december 2019 andrager TDKK 20.073. Koncernen råder over tilstrækkelig likviditet til gennemførelse af de planlagte forbedringstiltag på ejendommene.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2020 vil der være et fortsat stærkt fokus på optimering af ejendommenes primære drift.

Ledelsen ser positivt på 2020 og forventer et positivt resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme der har været ejet mere end 6 måneder i regnskabsåret er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Colliers International.

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernen har efter balancedagen købt en investeringsejendom, for en samlet købesum af DKK 121 mio., dette har ikke indflydelse på årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.038.604	-289.100	-42.422	-346.000
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.808.270	0	0	0
Bruttofortjeneste		16.846.874	-289.100	-42.422	-346.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	0	0	12.084.723	-2.833
Finansielle indtægter		84.436	81.365	0	0
Finansielle omkostninger		-1.634.281	-142.929	-14.349	-1.032
Resultat før skat		15.297.029	-350.664	12.027.952	-349.865
Skat af årets resultat	2	-3.269.077	799	0	0
Årets resultat		12.027.952	-349.865	12.027.952	-349.865

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				12.084.723	0
Overført resultat				-56.771	-349.865
				12.027.952	-349.865

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		234.371.155	37.876.530	0	0
Materielle anlægsaktiver	3	234.371.155	37.876.530	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	123.871.890	16.997.167
Finansielle anlægsaktiver		0	0	123.871.890	16.997.167
Anlægsaktiver		234.371.155	37.876.530	123.871.890	16.997.167
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.430	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.317.178	39.058.480	31.591.449	39.201.711
Andre tilgodehavender		40.221.838	27.744.082	32.632.873	27.731.570
Udskudt skatteaktiv	5	0	799	0	0
Periodeafgrænsningsposter		300.372	0	290.531	0
Tilgodehavender		69.840.818	66.803.361	64.514.853	66.933.281
Likvide beholdninger		20.072.826	3.706.917	1.733.141	1.379.478
Omsætningsaktiver		89.913.644	70.510.278	66.247.994	68.312.759
Aktiver		324.284.799	108.386.808	190.119.884	85.309.926

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		177.500.000	85.500.000	177.500.000	85.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	12.084.723	0
Overført resultat		12.598.087	-349.865	513.364	-349.865
Egenkapital		190.098.087	85.150.135	190.098.087	85.150.135
Hensættelse til udskudt skat	5	3.269.077	0	0	0
Hensatte forpligtelser		3.269.077	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		92.961.624	22.122.001	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	92.961.624	22.122.001	0	0
Gæld til realkreditinstitutter Kreditinstitutter	6	2.206.843 27.185.092	0 137.682	0 0	0 0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.069.396	114.791	21.797	114.791
Deposita		2.478.963	15.765	0	0
Anden gæld		4.794.845	846.434	0	45.000
Periodeafgrænsningsposter		220.872	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		37.956.011	1.114.672	21.797	159.791
Gældsforpligtelser		130.917.635	23.236.673	21.797	159.791
Passiver		324.284.799	108.386.808	190.119.884	85.309.926
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7				
Anvendt regnskabspraksis	8				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	85.500.000	0	0	-349.865	85.150.135
Kontant kapitalforhøjelse	92.000.000	920.000	0	0	92.920.000
Årets resultat	0	0	0	12.027.952	12.027.952
Overført fra overkurs ved emission	0	-920.000	0	920.000	0
Egenkapital 31. december	177.500.000	0	0	12.598.087	190.098.087

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	85.500.000	0	0	-349.865	85.150.135
Kontant kapitalforhøjelse	92.000.000	920.000	0	0	92.920.000
Årets resultat	0	0	12.084.723	-56.771	12.027.952
Overført fra overkurs ved emission	0	-920.000	0	920.000	0
Egenkapital 31. december	177.500.000	0	12.084.723	513.364	190.098.087

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2019	2018
	DKK	DKK
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	12.084.723	0
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-2.833
	12.084.723	-2.833

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	3.269.077	-799	0	0
	3.269.077	-799	0	0

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
Kostpris 1. januar	37.876.530
Tilgang i årets løb	181.686.355
Kostpris 31. december	219.562.885
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	14.808.270
Værdireguleringer 31. december	14.808.270
Regnskabsmæssig værdi 31. december	234.371.155

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens ejendomme er optaget til dagsværdi, fordelt i følgende kategorier:

- a) Ejendomme købt før 30. juni 2019, opgjort efter DCF-model. (DKK 86 mio.)
- b) Ejendomme købt før 30. juni 2019, opgjort efter forventet salgspris pr. m² ved løbende frasalg. (DKK 29,5 mio.)
- c) Ejendomme erhvervet i perioden 1. juli 2019 til 31. december 2019, indregnet til kost, hvilket ledelsen vurderer som dagsværdien pr. 31. december 2019. (DKK 119 mio.)

Dagsværdien for ejendomme, værdiansat ud fra en DCF-model, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2019	2018
	DKK	DKK
Beliggenhed	Storkøbenhavn	
Beboelse af areal i %	67%	
Erhverv af areal i %	33%	
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	86.000.000	0
Stigning i markedsleje	7%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Forventede istandsættelsesomkostninger pr. m ²	5.500	
Diskonteringsrente	6,26%	

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for ejendomme, værdiansat ud en forventet gennemsnitlig salgspris pr. m2, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2019	2018
	DKK	DKK
Beliggenhed	Storkøbenhavn	
Beboelse af areal i %	100%	
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	29.500.000	0
Stigning i markedsleje	35%	
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Salgs- og istandsættelsesomkostninger pr. m2	2.500-4.500	
Vurderingsværdi pr. m2	29.600-32.600	
Salgspris pr. m2	41.000-48.000	

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over diskonteringsats for investeringsejendomme, værdiansat på baggrund af en DCF-model, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en diskonteringsats på 6,26%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Gennemsnitlig diskonteringsats	6,01	6,26	6,51
Dagsværdi	91.900.000	86.000.000	80.800.000
Ændring i dagsværdi	5.900.000	0	-5.200.000

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over salgspris for investeringsejendomme, værdiansat på baggrund af forventet salgspris pr. m2, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en gennemsnitlig salgspris pr. m2 på DKK 45.300.

Ændringer i gennemsnitlig forventet salgspris pr. m2	5 % DKK	Basis DKK	-5 % DKK
Gennemsnitlig forventet salgspris pr. m2	47.550	45.300	43.000
Dagsværdi	31.000.000	29.500.000	27.900.000
Ændring i dagsværdi	1.500.000	0	-1.600.000

Noter til årsregnskabet

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	17.000.000	0
Tilgang i årets løb	95.160.000	17.000.000
Afgang i årets løb	0	0
Overførsler i årets løb	-370.000	0
Kostpris 31. december	<u>111.790.000</u>	<u>17.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.833	0
Årets resultat	12.084.723	-2.833
Andre reguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>12.081.890</u>	<u>-2.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>123.871.890</u>	<u>16.997.167</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskab skapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Frederikssundsvej 160 & 162 ApS	København K	1.000.000	100%
Ejendomsselskabet Gunløgsgade 20 m.fl. ApS	København K	1.000.000	100%
Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS	København K	1.000.000	100%
Ejendomsselskabet Rådhusstræde 8 & 10 ApS	København K	1.000.000	100%
Holdingselskabet Godthåbsvej 229 ApS	København K	1.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
5 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	3.356.614	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	-2.502	0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-85.035	-799	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	799	0	0
	3.269.077	0	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	0	799	0	0
Regnskabsmæssig værdi	0	799	0	0

6 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	83.124.256	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	9.837.368	22.122.001	0	0
Langfristet del	92.961.624	22.122.001	0	0
Inden for 1 år	2.206.843	0	0	0
	95.168.467	22.122.001	0	0

Noter til årsregnskabet

7	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	234.371.155	37.876.530	0	0
---	-------------	------------	---	---

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en forvaltaftale med et variabelt beløb.

Fonden er forpligtet til at betale et performance fee til dets forvalter, ved udløb af fondens levetid.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLM Fond I K/S for 2019 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.

Koncern- og årsregnskab for 2019 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HLM Fond I K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle og 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$