
HLM Fond I K/S

Frederiksgade 7, 2., 1265 København K

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 39 62 36 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 03/06 2021

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 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HLM Fond I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 3. juni 2021

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: 3. 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 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Resultat af ordinær primær drift	38.677	16.847	-289
Resultat før finansielle poster	38.677	16.847	-289
Resultat af finansielle poster	-3.491	-1.550	-62
Årets resultat	27.335	12.028	-350
Balance			
Balancesum	427.715	324.285	108.387
Egenkapital	212.240	190.098	85.150
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	9,0%	5,2%	-0,3%
Soliditetsgrad	49,6%	58,6%	78,6%
Forrentning af egenkapital	13,6%	8,7%	-0,8%

Ledelsesberetning

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

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 27.334.710, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 212.239.926.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Investeringssejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 blevet erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Ledelsen henviser til note 1 vedrørende effekten af COVID-19 på selskabets aktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.080.757	2.038.604	-527.688	-42.422
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	32.595.792	14.808.270	0	0
Bruttofortjeneste		38.676.549	16.846.874	-527.688	-42.422
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	27.880.281	12.084.723
Finansielle indtægter		2.577	84.436	0	0
Finansielle omkostninger		-3.493.239	-1.634.281	-17.883	-14.349
Resultat før skat		35.185.887	15.297.029	27.334.710	12.027.952
Skat af årets resultat	4	-7.851.177	-3.269.077	0	0
Årets resultat		27.334.710	12.027.952	27.334.710	12.027.952

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		27.880.281	12.084.723
Overført resultat		-545.571	-56.771
		27.334.710	12.027.952

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		406.300.002	234.371.155	0	0
Materielle anlægsaktiver	5	406.300.002	234.371.155	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	207.812.170	123.871.890
Finansielle anlægsaktiver		0	0	207.812.170	123.871.890
Anlægsaktiver		406.300.002	234.371.155	207.812.170	123.871.890
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.430	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	29.317.178	1.835.949	31.591.449
Andre tilgodehavender		3.905.275	40.221.838	3.420.895	32.632.873
Periodeafgrænsningsposter		10.581	300.372	0	290.531
Tilgodehavender		3.915.856	69.840.818	5.256.844	64.514.853
Likvide beholdninger		17.498.699	20.072.826	14.381	1.733.141
Omsætningsaktiver		21.414.555	89.913.644	5.271.225	66.247.994
Aktiver		427.714.557	324.284.799	213.083.395	190.119.884

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		176.000.000	177.500.000	176.000.000	177.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	39.965.004	12.084.723
Overført resultat		36.239.926	12.598.087	-3.725.081	513.364
Egenkapital		212.239.926	190.098.087	212.239.923	190.098.087
Hensættelse til udskudt skat	7	10.976.242	3.269.077	0	0
Hensatte forpligtelser		10.976.242	3.269.077	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		188.809.318	92.961.623	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	188.809.318	92.961.623	0	0
Gæld til realkreditinstitutter Kreditinstitutter	8	4.384.608 0	2.206.843 27.185.092	0 0	0 0
Modtagne forudbetalinger fra kunder Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.096.137 2.037.151	0 1.069.396	0 243.473	0 21.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	539.878	600.000	0
Selskabsskat		144.012	0	0	0
Deposita		4.028.993	1.939.085	0	0
Anden gæld		3.783.670	4.794.846	-1	0
Periodeafgrænsningsposter		214.500	220.872	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		15.689.071	37.956.012	843.472	21.797
Gældsforpligtelser		204.498.389	130.917.635	843.472	21.797
Passiver		427.714.557	324.284.799	213.083.395	190.119.884
Usædvanlige forhold	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9				
Anvendt regnskabspraksis	10				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	177.500.000	0	12.598.087	190.098.087
Kontant kapitalnedsættelse	-1.500.000	0	0	-1.500.000
Årets resultat	0	0	27.334.710	27.334.710
Overført fra overkurs ved emission	0	0	-3.692.871	-3.692.871
Egenkapital 31. december	176.000.000	0	36.239.926	212.239.926

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	177.500.000	12.084.723	513.364	190.098.087
Kontant kapitalnedsættelse	-1.500.000	0	0	-1.500.000
Årets resultat	0	27.880.281	-545.571	27.334.710
Overført fra overkurs ved emission	0	0	-3.692.874	-3.692.874
Egenkapital 31. december	176.000.000	39.965.004	-3.725.081	212.239.923

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Indtil der foreligger en klarhed om virusens ultimative virkning, vil påvirkning på selskabets dattervirksomheders lejeindtægter og ejendomsværdi dog forblive meget usikker. På balancedagen er virusens indflydelse på virksomhedens aktiviteter og aktivværdi begrænset. Ledelsen overvåger situationen.

	Koncern		Moterselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	32.595.792	14.808.270	0	0
	32.595.792	14.808.270	0	0

3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

	Moterselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	27.880.281	12.084.723
	27.880.281	12.084.723

	Koncern		Moterselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	144.012	0	0	0
Årets udskudte skat	7.707.165	3.269.077	0	0
	7.851.177	3.269.077	0	0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	219.562.885
Tilgang i årets løb	138.018.475
Kostpris 31. december	<u>357.581.360</u>
Værdireguleringer 1. januar	14.808.270
Årets værdireguleringer	33.910.372
Værdireguleringer 31. december	<u>48.718.642</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>406.300.002</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

- a) Ejendomme opgjort efter DCF-model. (DKK 374.500 mio.)
- b) Ejendomme opgjort efter forventet salgspris pr. m2 ved løbende frasalg. (DKK 31,8 mio.)

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

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
Beboelse af areal i %	67%	67%
Erhverv af areal i %	33%	33%
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	374.500.000	86.000.000
Stigning i markedsleje	2%	7%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	2%
Ændring i driftsomkostninger	2%	2%
Forventede istandsættelsesomkostninger pr. m2	6.369	5.500
Beliggenhed	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Diskonteringsrente	5,96%	6,26%

Noter til årsregnskabet

5 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	
	2020	2019
	DKK	DKK
Beboelse af areal i %	100	100
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.800.000	29.500.000
Beliggenhed	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Stigning i markedsleje	17,5%	17,5%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	2%	2%
Salgs- og istandsættelsesomkostninger pr. m2	2.500-4.500	2.500-4.500
Vurderingsværdi pr. m2	31.300-33.500	29.600-32.600
Salgspris pr. m2	41.000-49.000	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 2020 er der anvendt en diskonteringsats på 5,96%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,71	5,96	6,21
Dagsværdi	390.200.000	374.500.000	360.700.000
Ændring i dagsværdi	15.700.000	0	-13.800.000

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.

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en gennemsnitlig salgspris pr. m2 på DKK 45.300.

Ændringer i tomgang	<u>5,0 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>-5,0 %</u> DKK
Tomgang	<u>47.565,0</u>	<u>45.300,0</u>	<u>43.035,0</u>
Dagsværdi	<u>33.500.000</u>	<u>31.800.000</u>	<u>30.100.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.700.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.700.000</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	111.790.000	17.000.000
Tilgang i årets løb	118.591.600	95.160.000
Overførsler i årets løb	-62.531.601	-370.000
Kostpris 31. december	<u>167.849.999</u>	<u>111.790.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	12.081.890	-2.833
Årets resultat	<u>27.880.281</u>	<u>12.084.723</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>39.962.171</u>	<u>12.081.890</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>207.812.170</u>	<u>123.871.890</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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	1.100.000	100%
Holdingselskabet Christiansborggade 2 ApS (Stiftet 08.01.2020)	København K	1.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	10.978.744	3.356.614	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	-2.502	-2.502	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-85.035	0	0
	10.976.242	3.269.077	0	0

8 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	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	158.890.518	83.124.256	0	0
Mellem 1 og 5 år	29.918.800	9.837.367	0	0
Langfristet del	188.809.318	92.961.623	0	0
Inden for 1 år	4.384.608	2.206.843	0	0
	193.193.926	95.168.466	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2020	2019	2020	2019
DKK	DKK	DKK	DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	406.300.000	234.371.155	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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLM Fond I K/S for 2020 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 2020 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

10 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

10 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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

10 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 renteomkostning 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

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