
HLLG Office Resort 9 ApS

Vermelehrensvej 15, 2930 Klampenborg

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 16/11 2018 - 31/12 2019)

CVR-nr. 40 03 57 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/6 2020

Rasmus Helmich
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 16. november - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. november 2018 - 31. december 2019 for HLLG Office Resort 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. juni 2020

Direktion

Rasmus Helmich
direktør

Mike Ginsborg
direktør

Christian Linde
direktør

Rasmus Larsson
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HLLG Office Resort 9 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. november 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HLLG Office Resort 9 ApS for regnskabsåret 16. november 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 18. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne28703

Selskabsoplysninger

Selskabet

HLLG Office Resort 9 ApS
Vermehrensvej 15
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 40 03 57 96
Regnskabsperiode: 16. november 2018 - 31. december 2019
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Rasmus Helmich
Mike Ginsborg
Christian Linde
Rasmus Larsson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 16. november - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 539.929 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 32.138.891 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 32.678.820 |
| Finansielle omkostninger | | -2.973.455 |
| Resultat før skat | | 29.705.365 |
| Skat af årets resultat | 3 | -6.535.546 |
| Årets resultat | | 23.169.819 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 600.000 |
| Overført resultat | 22.569.819 |
| | 23.169.819 |

Balance 31. december

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 84.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 84.200.000 |
| Anlægsaktiver | | 84.200.000 |
| Andre tilgodehavender | | 838.414 |
| Tilgodehavender | | 838.414 |
| Likvide beholdninger | | 2.149.895 |
| Omsætningsaktiver | | 2.988.309 |
| Aktiver | | 87.188.309 |

Balance 31. december

Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> DKK |
|---|-------------|--------------------------|
| Selskabskapital | | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 22.569.819 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 600.000 |
| Egenkapital | 5 | <u>24.169.819</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.535.546 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>6.535.546</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 51.813.233 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>51.813.233</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 2.278.594 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 229.667 |
| Deposita | | 2.115.395 |
| Anden gæld | | 46.055 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.669.711</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>56.482.944</u> |
| Passiver | | <u>87.188.309</u> |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | |

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen har vurderet de eventuelle konsekvenser af Covid-19 for selskabets aktiviteter. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Der er ikke efterfølgende konstateret væsentlige ændringer i værdierne af indregnede aktiver og forpligtelser.

Selvom selskabets drift i 2020 ikke for nuværende har været påvirket, er der en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets omsætning og indtjening i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om, hvorvidt og i givet fald, hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2020. Ledelsen anser kapitalberedskabet for tilstrækkeligt.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendommen Mileparken 28-30, Herlev.

3 Skat af årets resultat

| | <u>2018/19</u> DKK |
|---------------------|-------------------------|
| Årets aktuelle skat | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>6.535.546</u> |
| | <u>6.535.546</u> |

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> DKK |
|---|---|
| Kostpris 16. november | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>52.061.109</u> |
| Kostpris 31. december | <u>52.061.109</u> |
| Værdireguleringer 16. november | 0 |
| Årets værdireguleringer | <u>32.138.891</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>32.138.891</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>84.200.000</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | 2018/19 DKK |
|---|----------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 84.200.000 |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 3,50 % |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 3,30% |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter | 1,80% |
| Diskonteringsrente | 5,56% |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,56%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 % DKK | Basis DKK | 0,50 % DKK |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 5,06 | 5,56 | 6,06 |
| Dagsværdi | 92.400.000 | 84.200.000 | 77.500.000 |
| Ændring i dagsværdi | 8.200.000 | 0 | -6.700.000 |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---|------------------|-------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 16. november | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 1.000.000 | 0 | 0 | 1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 22.569.819 | 600.000 | 23.169.819 |
| Egenkapital 31. december | 1.000.000 | 22.569.819 | 600.000 | 24.169.819 |

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:

| | 2018/19 |
|---------------------------------------|-------------------|
| | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Efter 5 år | 42.552.376 |
| Mellem 1 og 5 år | 9.260.857 |
| Langfristet del | 51.813.233 |
| Inden for 1 år | 2.278.594 |
| | 54.091.827 |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | |
|--|------------|
| Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 84.200.000 |
|--|------------|

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLLG Office Resort 9 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings 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.

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

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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til kostpris.

Gældsforpligtelser måles til kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.