

Hjottel Real Estate Solutions I/S

Sankt Peders Stræde 45, 3., 1453 København K

CVR-nr. 41 10 75 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2022.

Adam Sebastian Sheikh Hjorth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8
Resultatopgørelse	5

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hjottel Real Estate Solutions I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 15. juli 2022

Direktion

Adam Sebastian Sheikh Hjorth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Hjottel Real Estate Solutions I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjottel Real Estate Solutions I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 15. juli 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjottel Real Estate Solutions I/S Sankt Peders Stræde 45, 3. 1453 København K
	CVR-nr.: 41 10 75 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Adam Sebastian Sheikh Hjorth
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Knuttel Holding ApS, 33,33 % Splush Group ApS, 66,67 %

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.198.375 mod -416.711 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.364.576 mod -1.062.222 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2021 kr.	24/1 - 31/12 2020 kr.
Bruttotab	-1.198.375	-416.711
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.893.035	0
1 Personaleomkostninger	-495	-201.070
Andre driftsomkostninger	-756.513	0
Resultat før finansielle poster	5.937.652	-617.781
2 Andre finansielle indtægter	124.279	0
Øvrige finansielle omkostninger	-697.355	-444.441
Årets resultat	5.364.576	-1.062.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.364.576	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.062.222
Disponeret i alt	5.364.576	-1.062.222

Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	18.749.999	17.582.445
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.749.999</u>	<u>17.582.445</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.300.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.300.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.049.999</u>	<u>17.582.445</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	0
Andre tilgodehavender	0	9.881
Tilgodehavender i alt	<u>50.000</u>	<u>9.881</u>
Likvide beholdninger	707.478	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>757.478</u>	<u>9.881</u>
Aktiver i alt	<u>28.807.477</u>	<u>17.592.326</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Overført resultat	4.302.353	-1.062.222
Egenkapital i alt	4.302.353	-1.062.222
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.002.531	11.994.926
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.002.531	11.994.926
Kortfristet del af langfristet gæld	270.482	434.942
Gæld til pengeinstitutter	0	167.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.194	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.223.454	0
Anden gæld	8.792.463	6.038.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.502.593	6.659.622
Gældsforpligtelser i alt	24.505.124	18.654.548
Passiver i alt	28.807.477	17.592.326

Noter

	1/1 - 31/12 2021 kr.	24/1 - 31/12 2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	200.000
Andre omkostninger til social sikring	495	1.070
	495	201.070
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	56.643	0
Kursgevinster på lån	67.636	0
	124.279	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	17.582.445	0
Tilgang i årets løb	2.274.519	17.582.445
Afgang i årets løb	-4.984.500	0
Kostpris 31. december 2021	14.872.464	17.582.445
Årets regulering til dagsværdi	3.877.535	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	3.877.535	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	18.749.999	17.582.445

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	9.300.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	9.300.000	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
Emiliekildevej 35B ApS, Klampenborg	100 %	7.770.230	-1.529.770
		7.770.230	-1.529.770

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.273.013	12.429.868
Heraf forfalder inden for 1 år	-270.482	-434.942
	7.002.531	11.994.926
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.940.683	2.200.353

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjottel Real Estate Solutions I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

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

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

Adam Sebastian Sheikh Hjorth

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-033409538918

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-07-16 08:37:06 UTC

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-07-16 11:02:12 UTC

NEM ID 

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>