

# Hjottel Real Estate Solutions I/S

Emiliekildevej 35A, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 41 10 75 96

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2023.

---

Adam Sebastian Sheikh Hjorth  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8
Resultatopgørelse	5

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 4. juli 2023

### 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 2022 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 revisorerets 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 4. juli 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hjottel Real Estate Solutions I/S Emiliekildevej 35A 2930 Klampenborg  CVR-nr.: 41 10 75 96 Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Adam Sebastian Sheikh Hjorth
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Knuttel Holding ApS, 33,00 % Splush Group ApS, 67,00 %

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er investering og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -297.612 kr. mod -1.198.375 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.479.736 kr. mod 5.364.576 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-297.612</b>	<b>-1.198.375</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-236.345	7.893.035
1 Personaleomkostninger	-162.189	-495
Andre driftsomkostninger	0	-756.513
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-696.146</b>	<b>5.937.652</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.690.000	0
Andre finansielle indtægter	7.350	124.279
Øvrige finansielle omkostninger	-521.468	-697.355
<b>Årets resultat</b>	<b>6.479.736</b>	<b>5.364.576</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.479.736	5.364.576
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.479.736</b>	<b>5.364.576</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	19.500.000	18.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>18.750.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.300.000	9.300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.300.000</u>	<u>9.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.800.000</u></b>	<b><u>28.050.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	87.500	50.000
Tilgodehavender i alt	<u>87.500</u>	<u>50.000</u>
Likvide beholdninger	6.406	707.478
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>93.906</u></b>	<b><u>757.478</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>28.893.906</u></b>	<b><u>28.807.478</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Kapitalkonto, Freehold ApS (33,00%)</b>		
Kapitalkonto, primo	1.419.776	-350.533
Andel af årets resultat	2.138.313	1.770.309
<b>Kapitalkonto, Freehold ApS, ultimo</b>	<b><u>3.558.089</u></b>	<b><u>1.419.776</u></b>
<b>Kapitalkonto, Splush Design &amp; Productions ApS (67,00%)</b>		
Kapitalkonto, primo	2.882.577	-711.689
Andel af årets resultat	4.341.423	3.594.266
<b>Kapitalkonto, Splush Design &amp; Productions ApS, ultimo</b>	<b><u>7.224.000</u></b>	<b><u>2.882.577</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	8.293.145	7.002.531
Deposita	18.750	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.311.895</u>	<u>7.002.531</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	231.395	270.482
Gæld til pengeinstitutter	7.085	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.863	216.194
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.223.454
Anden gæld	9.317.579	8.792.464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.799.922</u>	<u>17.502.594</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.111.817</u></b>	<b><u>24.505.125</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>28.893.906</u></b>	<b><u>28.807.478</u></b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og gager	162.000	0	
Andre omkostninger til social sikring	189	495	
	<b>162.189</b>	<b>495</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris 1. januar 2022	14.872.465	17.582.446	
Tilgang i årets løb	986.345	2.274.519	
Afgang i årets løb	0	-4.984.500	
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>15.858.810</b>	<b>14.872.465</b>	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	3.877.535	0	
Årets regulering til dagsværdi	-236.345	3.877.535	
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>3.641.190</b>	<b>3.877.535</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>19.500.000</b>	<b>18.750.000</b>	
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2022	9.300.000	0	
Tilgang i årets løb	0	9.300.000	
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>9.300.000</b>	<b>9.300.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>9.300.000</b>	<b>9.300.000</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Emiliekildevej 35B ApS, Klampenborg	100 %	49.245	-30.985
		<b>49.245</b>	<b>-30.985</b>

**Noter**

---

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.524.540	7.273.013
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-231.395</u>	<u>-270.482</u>
	<b><u>8.293.145</u></b>	<b><u>7.002.531</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>7.367.565</u>	 <u>5.940.683</u>

## 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

### 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 deklarerer.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 nominel 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-033409538918

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-07-12 08:23:59 UTC

NEM ID 

## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-12 08:27:43 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>