

# Hillerød Residentials Denmark ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 41191511

## Årsrapport

24. februar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2021

---

Per Asmund Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter.....	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. februar 2020 - 31. december 2020 for Hillerød Residential Denmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. april 2021

### Direktion

Per Asmund Christensen  
Direktør

### Bestyrelse

Per Asmund Christensen  
Formand

Ole Henrik Witmeur

Palle August Anneberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hillerød Residentials Denmark ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hillerød Residentials Denmark ApS for regnskabsåret 24. februar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. februar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. april 2021

**EY**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Hillerød Residential Denmark ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
CVR-nr.	41191511
Regnskabsår	24. februar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Per Asmund Christensen, Direktør Ole Henrik Witmeur Palle August Anneberg
<b>Direktion</b>	Per Asmund Christensen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Mynstersvej 5,4 1827 Frederiksberg C
<b>Kontaktperson</b>	Sune Bacher

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er direkte eller indirekte at foretage investeringer i fast ejendom og anden aktivitet beslægtet hermed.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i februar 2020 med henblik på at erhverve anparterne i ejendomsselskabet Kejserhaven II ApS, som p.t. opfører en ejendom med 76 beboelseslejligheder i Hillerød. Selskabet har indgået aftale om at ejendomsselskabet overtages når ejendommen er opført. Købesummen forventes at udgøre 153,4 mio. kr. og der er opnået finansieringstilsagn fra kreditinstitut.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer at overtage Kejserhaven II ApS 1. september 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hillerød Residentials Denmark ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2020 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Årsrapporten omfatter perioden 24. februar - 31. december 2020.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældforpligtigelsens opståen eller indregning i senest årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Omkostninger til andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttotab"

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Omfatter likvide beholdninger.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelse. 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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 nettorealisationsværdi kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-530.347</b>
Personaleomkostninger	1	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-530.347</b>
Finansielle omkostninger		-951.837
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.482.184</b>
Skat af årets resultat		309.307
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.172.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-1.172.877
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.172.877</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver		309.307
Andre tilgodehavender	2	9.010.000
Periodeafgrænsningsposter		3.400.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.719.307</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.145.191</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.864.498</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.864.498</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		223.400
Overkurs ved emission		15.776.600
Overført resultat		-1.172.877
<b>Egenkapital</b>		<b>14.827.123</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.375</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.864.498</b>
Eventualforpligtelser	3	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4	
Særlige forhold	5	

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 24. februar 2020	40.000	0	40.000
Kapitalforhøjelse	223.400	0	223.400
Kapitalnedsættelse	-40.000	0	-40.000
Årets resultat	0	-1.172.877	-1.172.877
Overført fra overkurs ved emission	0	15.776.600	15.776.600
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>223.400</b>	<b>14.603.723</b>	<b>14.827.123</b>

Selskabet er stiftet med en selskabskapital på nom. kr. 40.000, som efterfølgende er forhøjet med nom. kr. 118.700 til kurs 7.160,91 svarende til en overkurs på 8.381.300 kr, samt en kapitalnedsættelse nom. kr. 40.000 til kurs 100 og en forhøjelse med nom. 104.700 til kurs 7.163,32 svarende til en overkurs på 7.395.300 kr.

## Noter

2020

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 2. Andre tilgodehavender

9,0 mio. kr. vedrører deponering i forbindelse med køb af anparter i Kejserhaven II ApS.

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 5. Særlige forhold

Selskabet er stiftet i februar 2020 med henblik på at erhverve anparterne i ejendomsselskabet Kejserhaven II, som p.t. opfører en ejendom med 76 beboelseslejligheder i Hillerød. Selskabet har indgået aftale om at ejendomsselskabet overtages når ejendommen er opført. Købesummen forventes at udgøre 153,4 mio. kr. og der er opnået finansieringstilsagn fra kreditinstitut. Selskabet forventer at overtage Kejserhaven II ApS 1. september 2021.

# PENNEO

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

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

## Palle August Anneberg

Styremedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625407102874

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-05-03 14:23:41Z

NEM ID 

## Ole Henrik Witmeur

Styremedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-574639596795

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-05-03 18:03:17Z

NEM ID 

## Per Asmund Christensen

Møteleder

Serienummer: PID:9208-2002-2-417592335103

IP: 217.63.xxx.xxx

2021-05-11 20:23:57Z

NEM ID 

## Per Asmund Christensen

Daglig leder

Serienummer: PID:9208-2002-2-417592335103

IP: 217.63.xxx.xxx

2021-05-11 20:23:57Z

NEM ID 

## Per Asmund Christensen

Styreleder

Serienummer: PID:9208-2002-2-417592335103

IP: 217.63.xxx.xxx

2021-05-11 20:23:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZK84M-TL4OM-UJTEZ-NSA11-SA4TK-X4ENE

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 tidsstempelt 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>