

# **Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS**

Højsgårds Alle 34, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 89 56 86 17

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.02.17

Helge Terkel Beyerholm Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS  
Højsgårds Alle 34  
2900 Hellerup  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 89 56 86 17

---

**Direktion**

---

Helge Beyerholm Pedersen  
Thore Andersen  
Richard Bennett

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. februar 2017

**Direktionen**

Helge Beyerholm Pedersen

Thore Andersen

Richard Bennett

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>620.707</b>	<b>189.000</b>
	Ejendomsomkostninger	-95.827	-121.654
	Andre eksterne omkostninger	-82.607	18.506
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>442.273</b>	<b>85.852</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>442.273</b>	<b>85.852</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.484.654	518.994
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.926.927</b>	<b>604.846</b>
	Andre finansielle indtægter	19	176
2	Andre finansielle omkostninger	-23.114	-10.339
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-23.095</b>	<b>-10.163</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.903.832</b>	<b>594.683</b>
3	Skat af årets resultat	-1.254.188	-17.717
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.649.644</b>	<b>576.966</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	4.649.644	576.966
	<b>I alt</b>	<b>4.649.644</b>	<b>576.966</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.000.000	11.134.199
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>11.134.199</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.000.000</b>	<b>11.134.199</b>
	Andre tilgodehavender	0	49.102
	Periodeafgrænsningsposter	14.036	17.918
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.036</b>	<b>67.020</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>185.975</b>	<b>1.839.417</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>200.011</b>	<b>1.906.437</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.200.011</b>	<b>13.040.636</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	430.000	430.000
	Overført resultat	13.394.095	8.744.451
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.824.095</b>	<b>9.174.451</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.195.282	34.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.195.282</b>	<b>34.000</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.795.911	1.829.085
	Periodeafgrænsningsposter	1.228.252	1.388.808
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.024.163</b>	<b>3.217.893</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.556	160.556
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	0
	Anden gæld	960.915	453.736
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.156.471</b>	<b>614.292</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.180.634</b>	<b>3.832.185</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.200.011</b>	<b>13.040.636</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administrationsomkostninger.

**Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi**

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som under tilgodehavender hos eller gælds til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed som ejendomsselskabet ved investering i og udlejning af fast ejendom.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

### 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	19.948	9.866
Øvrige finansielle omkostninger	3.166	473
I alt	23.114	10.339

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	92.906	14.617
Årets udskudte skat	1.161.282	3.100
I alt	1.254.188	17.717

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	9.808.456
Tilgang i året	3.381.147
Kostpris pr. 30.09.16	13.189.603
Opskrivninger pr. 30.09.15	1.325.743
Opskrivninger i året	5.484.654
Opskrivninger pr. 30.09.16	6.810.397
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	20.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 850 og en afkastprocent på ca. 3,6%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

For indeværende år er dagsværdien understøttet af udtalelse fra Statsautoriseret Ejendomsmægler.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>		
Saldo pr. 01.10.14	430.000	8.167.485
Forslag til resultatdisponering	0	576.966
Saldo pr. 30.09.15	430.000	8.744.451

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	430.000	8.744.451
Forslag til resultatdisponering	0	4.649.644
Saldo pr. 30.09.16	430.000	13.394.095

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	0	2.795.911	1.829.085
Periodeafgrænsningsposter	160.556	586.029	1.388.808	1.549.364
I alt	160.556	586.029	4.184.719	3.378.449



## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.376, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed for gæld, men henligger i selskabets besiddelse.