

Hinton Invest A/S

Richelieus Allé 3
2900 Hellerup

CVR-nr. 21 27 58 91

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. maj 2019 iht. skriftlig resolution



dirigent Michael Davidsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hinton Invest A/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

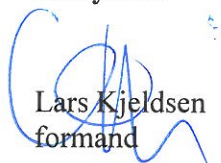
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. april 2019

Direktion

Michael Davidsen
direktør

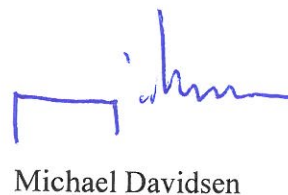
Bestyrelse



Lars Kjeldsen
formand



Helge Sø



Michael Davidsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hinton Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hinton Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

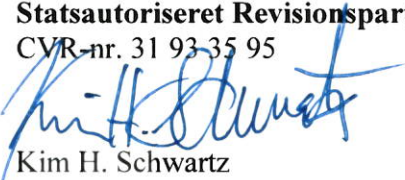
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Kgs. Lyngby, den 29. april 2019

Schwartz, Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

Hinton Invest A/S

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hinton Invest A/S
Richelieus Allé 3
2900 Hellerup

CVR-nr.: 21 27 58 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

Lars Kjeldsen, formand
Helge Sø
Michael Davidsen

Direktion

Michael Davidsen, direktør

Revision

Schwartz, Pio & Co
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lyngby Hovedgade 41, 1.
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom, handel, industri og anden finansieringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.636.307, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 110.153.938.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for 2019.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hinton Invest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen løbende i takt med at huslejen indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændrig i udskudt skat - herunder som følge af ændrig i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tilæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	160.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftindtægter henholdsvis andre driftomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Hinton Invest A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Hinton Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		7.610.345	8.567.549
Personaleomkostninger	1	-500.280	-500.225
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		7.110.065	8.067.324
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.714.763	-1.736.430
Resultat før finansielle poster		5.395.302	6.330.894
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		443	0
Finansielle indtægter		1.410.121	1.917.613
Finansielle omkostninger		-3.158.547	-2.652.521
Resultat før skat		3.647.319	5.595.986
Skat af årets resultat	3	-1.011.012	-1.097.333
Årets resultat		2.636.307	4.498.653
Overført til/fra reservefond		-780.000	-1.000.000
Overført resultat		3.416.307	5.498.653
		2.636.307	4.498.653

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		201.000.000	202.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.316.667</u>	<u>2.031.430</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>202.316.667</u>	<u>204.031.430</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.489.757	5.489.314
Kapitalandele i associerede virksomheder		1	480.690
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		20.005.672	21.337.695
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.302.530</u>	<u>2.306.599</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>28.797.960</u>	<u>29.614.298</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>231.114.627</u>	<u>233.645.728</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.078.572	7.712.166
Selskabsskat		292.806	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.185	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>70.898</u>
Tilgodehavender		<u>7.376.563</u>	<u>7.783.064</u>
Likvide beholdninger		<u>78.874</u>	<u>1.765.813</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.455.437</u>	<u>9.548.877</u>
Aktiver i alt		<u>238.570.064</u>	<u>243.194.605</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for opskrivninger		38.887.985	39.667.985
Overført resultat		61.265.953	57.849.646
Egenkapital	5	110.153.938	107.517.631
Hensættelse til udskudt skat		18.708.931	18.929.013
Hensatte forpligtelser i alt		18.708.931	18.929.013
Banker		0	21.337.695
Gæld til realkreditinstitutter		88.691.246	88.691.246
Selskabsdeltagere og ledelse		14.663.759	0
Deposita		4.578.960	3.611.931
Langfristede gældsforpligtelser	6	107.933.965	113.640.872
Banker		131.110	323.474
Gæld til tilknyttede virksomheder		122.324	21.052
Gæld til associerede virksomheder		0	3.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		491.329	253.992
Selskabsskat		0	524.687
Anden gæld		1.028.467	1.980.722
Kortfristede gældsforpligtelser		1.773.230	3.107.089
Gældsforpligtelser i alt		109.707.195	116.747.961
Passiver i alt		238.570.064	243.194.605
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	500.000	500.000
Andre personaleomkostninger	<u>280</u>	<u>225</u>
	<u>500.280</u>	<u>500.225</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.714.763</u>	<u>1.736.430</u>
	<u>1.714.763</u>	<u>1.736.430</u>
 der fordeler sig således:		
Bygninger	1.000.000	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>714.763</u>	<u>736.430</u>
	<u>1.714.763</u>	<u>1.736.430</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-297.991	1.401.687
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.529.085	-166.372
Regulering af udskudt skat	<u>-220.082</u>	<u>-137.982</u>
	<u>1.011.012</u>	<u>1.097.333</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	141.105.220	3.720.890
Kostpris 31. december 2018	141.105.220	3.720.890
Opskrivninger 1. januar 2018	58.894.780	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	1.000.000	0
Opskrivninger 31. december 2018	59.894.780	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	1.689.460
Årets afskrivninger	0	714.763
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	2.404.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	201.000.000	1.316.667

Noter**5 Egenkapital**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	10.000.000	39.667.985	57.849.646	107.517.631
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-780.000	0	-780.000
Årets resultat	0	0	3.416.307	3.416.307
Egenkapital 31. december 2018	<u>10.000.000</u>	<u>38.887.985</u>	<u>61.265.953</u>	<u>110.153.938</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2018</u>	<u>Gæld 31. december 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	21.337.695	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	88.691.246	88.691.246	0	88.691.246
Selskabsdeltagere og ledelse	0	14.663.759	0	0
Deposita	3.611.931	4.578.960	0	0
	<u>113.640.872</u>	<u>107.933.965</u>	<u>0</u>	<u>88.691.246</u>

7 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogførte værdi af pansatte aktiver (grunde og bygninger) udgør 201.000 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve og realkreditpantebreve på i alt 84.930 tkr., der giver pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på 201.000 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.

I forbindelse med et ombygningsarbejde på en af selskabets ejendomme har selskabet via sin bank stillet AB-92 garanti overfor et byggefirma på 2,6 mio. kr.

Selskabet har til sikkerhed for tilknyttet virksomheds kassekredit stillet kaution på 100 t.kr.